

Heilbronn

## 2-Zimmer-Wohnung im Heilbronner Osten mit Aufzug und Garage!

Property ID: 25188074



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188074	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 74,28 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	105.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - mitten im Heilbronner Osten.

Helle Räume und eine ruhige Lage - diese 2-Zimmer-Wohnung vereint Lebensqualität und Wertsteigerung.

In beliebter Wohnlage in Heilbronn-Ost erwartet Sie im 3. OG diese helle Wohnung mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche und durchdachter Aufteilung.

Ein neuer Aufzug, Parkettboden im Wohnzimmer und ein Wintergarten mit einem schönem Ausblick nach Süden geben der Wohnung ihren Flair.

Die Wohnung verfügt über neuwertige Fenster (2020), einen neuen Aufzug (2024) und ein Bad mit Dusche (Dusche und Leitungen wurden 2019 modernisiert).

Ein TG-Stellplatz und ein Kellerraum sind im Angebot enthalten.

Ideal für Paare oder Singles, die Wert auf Lage und Komfort legen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## Details of amenities

- begehrte Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Aufzug
- gute Raumaufteilung
- Wintergarten mit Südausrichtung und Ausblick
- Duschbad und separates WC
- Einbauküche
- Keller
- Fahrradraum
- Garagenstellplatz

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## All about the location

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25188074 - 74074 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)