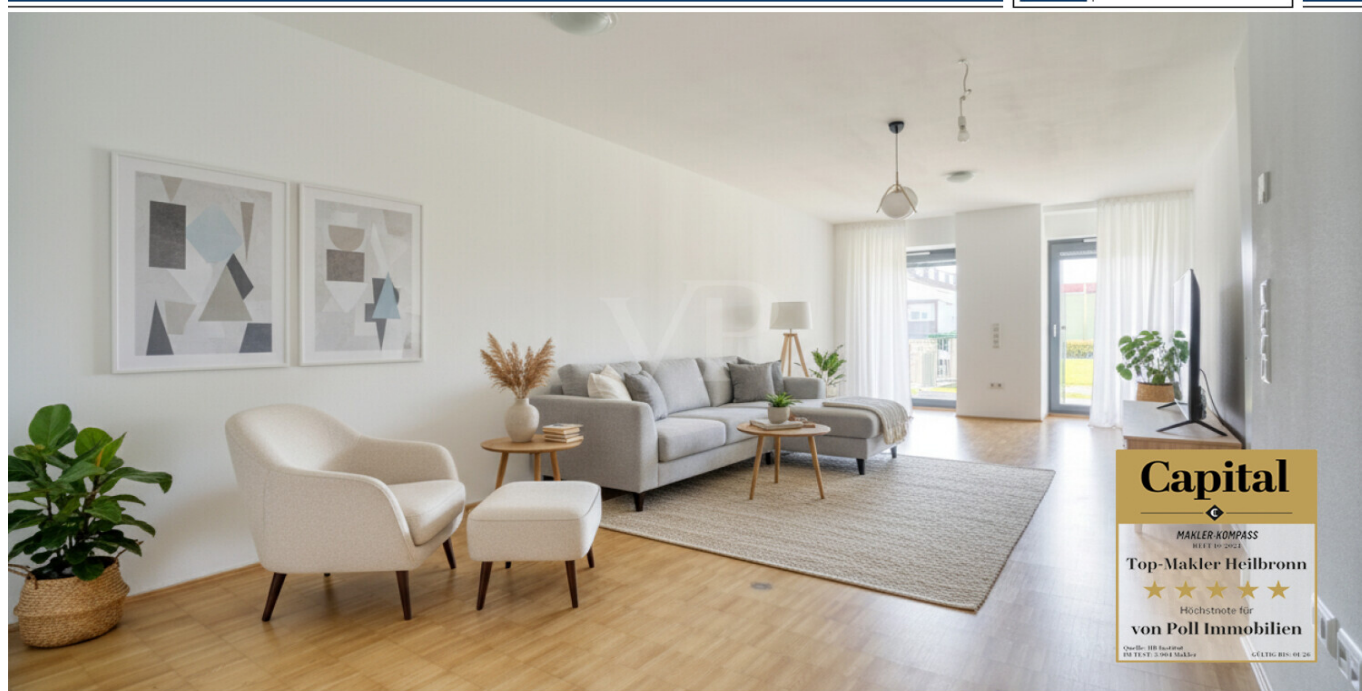


Heilbronn

Modern 2-room apartment with covered terrace – just a few meters from the Heilbronn education campus

Property ID: 25188090



Capital

MAKLER-KOMPASS
MÄRTZ 2024
Top-Makler Heilbronn
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: 28 Makler,
20 Text- und 4 Starke

LEITUNG: 01-01-20

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 326.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,66 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188090
Living Space	ca. 72,66 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	326.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	43.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.10.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

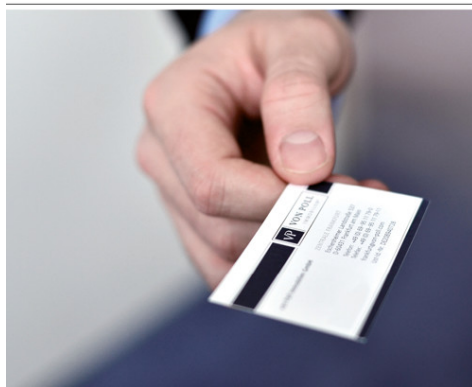
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



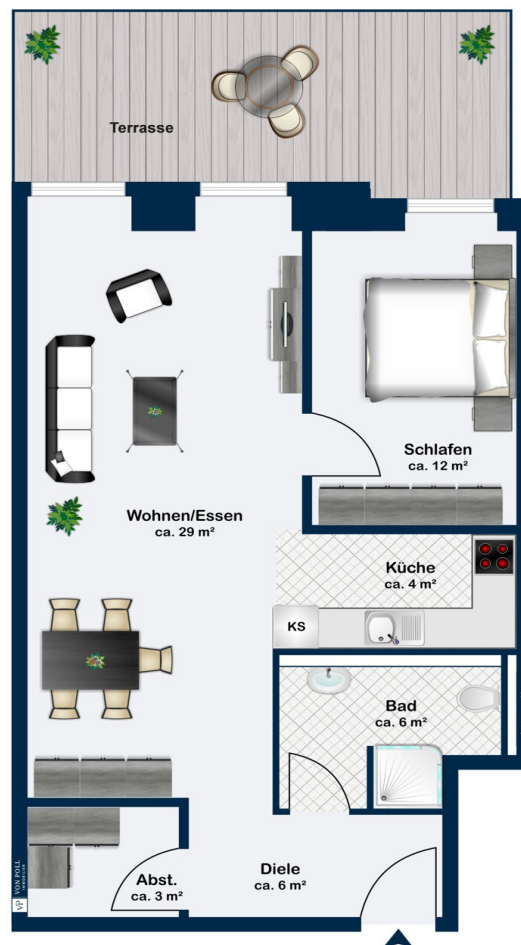
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com

Property ID: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

A first impression

Modern 2-room apartment with covered terrace – just a few meters from the city center and the Heilbronn education campus. This well-maintained 2-room apartment is located on the raised ground floor of a modern apartment building (completely renovated in 2016) and boasts approximately 72 m² of living space, a well-designed floor plan, and light-filled rooms. The entrance leads directly into the open-plan living and dining area of approximately 29 m². The kitchen is semi-open and blends harmoniously into the overall design. From the living/dining area, you can access a covered terrace of approximately 24 m². Its sunny west-facing orientation is ideal for outdoor seating and urban gardening. The bedroom is located right next door and offers ample space for a bed and wardrobe. The interior bathroom is modernly equipped and features a walk-in shower. A separate storage room within the apartment with a washing machine connection provides practical storage space for everyday items. The apartment also includes a cellar compartment and an underground parking space (duplex). Overall, this property is ideally suited for singles or couples seeking a centrally located living solution – whether for personal use or as an investment. The location couldn't be more attractive: situated directly in Heilbronn's city center, you'll benefit from short distances to the S-Bahn (suburban train), the education campus, and the BUGA (Federal Garden Show) grounds – all easily accessible on foot. We look forward to your inquiry and would be happy to show you the apartment in person.

Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

Details of amenities

- Kernsanierung 2016
- Offener Wohn/Essbereich mit Küche
- Terrasse (West-Ausrichtung)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- Fußbodenheizung
- elektronische Rollläden
- Aufzug
- Kellerraum
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Energieausweis erstellt am: 20.10.2016
- Energieausweis gültig bis: 19.10.2026
- Endenergiebedarf: 43,70 kWh/ (m²a)
- Energieeffizienzklasse: A
- wesentlicher Energieträger: KWK fossil
- Baujahr lt. Energieausweis: 1960

Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

All about the location

Diese Immobilie befindet sich fußläufig zur Innenstadt - in einem gefragten und gut erschlossenen Wohngebiet im nördlichen Stadtbereich von Heilbronn – einer modernen Großstadt mit hoher Lebensqualität, dynamischer Wirtschaft und attraktiver Lage.

Heilbronn liegt im Norden Baden-Württembergs am Neckar, etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart. Mit ca. 132.000 Einwohnern ist Heilbronn die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Vereine befinden sich in direkter Umgebung und bieten Familien optimale Voraussetzungen für den Alltag. Parks, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten fördern ein aktives, nachbarschaftliches Leben.

Der Standort ist bestens angebunden: Bus- und Stadtbahnhaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden das Viertel schnell mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie anderen Stadtteilen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der nahegelegene Autobahnknoten (A6/A81) und die Bundesstraße B27 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Region und darüber hinaus.

Die Stadt verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung: Eingebettet in die sanften Hügel des Neckartals und umgeben von weitläufigen Weinbergen, bietet Heilbronn ein landschaftlich reizvolles Umfeld. Der Weinbau hat hier eine jahrhundertealte Tradition und prägt nicht nur das Stadtbild, sondern auch das kulturelle Leben. Zahlreiche Weinfeste, traditionsreiche Weingüter und idyllische Weinwanderwege machen die Region zu einem beliebten Ziel für Genießer und Naturfreunde.

Auch im Gebiet Bildung ist Heilbronn stark aufgestellt: Neben einem dichten Netz an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, befindet sich hier mit der Technischen Universität Heilbronn (TUHN) ein wachsender Hochschulstandort von überregionaler Bedeutung. Der Bildungscampus Heilbronn, getragen von der Dieter-Schwarz-Stiftung, beherbergt neben der TUM auch Institutionen wie die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und verschiedene Forschungseinrichtungen – ein Zentrum für Innovation, Digitalisierung und Wirtschaftskompetenz.

Zudem ist die Stadt ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit international tätigen Unternehmen wie Lidl, Kaufland, Audi, Bechtle oder Intersport. Heilbronn bietet ein großes Arbeitsplatzangebot und zieht Fachkräfte sowie Studierende aus dem gesamten Bundesgebiet an. Die wirtschaftliche Stabilität und hohe Lebensqualität macht dies zu einem zukunftssicheren Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 25188090 - 74072 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25188090 - 74072 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com