

Heilbronn

Sunny living bliss with a conservatory and garage in a prime location!

Property ID: 25188174



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74,28 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188174
Living Space	ca. 74,28 m ²
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	105.58 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188174 - 74074 Heilbronn

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25188174 - 74074 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

Property ID: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

A first impression

In a prime residential location in the popular eastern part of Heilbronn, this bright and ideally laid-out 2-room apartment awaits you – a perfect home for owner-occupiers or investors. Located in a well-maintained apartment building with an elevator, the apartment boasts a thoughtfully designed floor plan. The spacious living area with an adjoining south-facing conservatory offers a pleasant living environment with plenty of natural light and a lovely view of the surrounding greenery. The bedroom is quiet and cozy, and the separate kitchen provides ample space for cooking and entertaining. The well-maintained bathroom completes the harmonious living space. The apartment features modern windows (installed in 2020), a new elevator (installed in 2024), and a bathroom with a shower (shower and plumbing were modernized in 2019). A garage parking space ensures convenient parking directly at the building – another advantage in this sought-after location. We look forward to your inquiry and scheduling a viewing appointment with you!

Property ID: 25188174 - 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: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.58 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25188174 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com