

Heilbronn

## 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse & Balkon in zentraler Lage

*Property ID: 26188004*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PURCHASE PRICE: 195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58,23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 26188004 - 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: 26188004 - 74072 Heilbronn

## At a glance

Property ID	26188004
Living Space	ca. 58,23 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1961

Purchase Price	195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26188004 - 74072 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	149.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 26188004 - 74072 Heilbronn

## The property





Property ID: 26188004 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188004 - 74072 Heilbronn

## The property





Property ID: 26188004 - 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](http://www.von-poll.com/heilbronn)



Property ID: 26188004 - 74072 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: 26188004 - 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: 26188004 - 74072 Heilbronn

## A first impression

Wohnung Nr. 2 – 1. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Balkon | ca. 58,23 m²

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss verbindet urbanes Wohnen mit angenehmen Rückzugsmöglichkeiten. Der helle Wohnbereich öffnet sich sowohl zur Terrasse als auch zum Balkon und schafft damit eine seltene Kombination aus Innen- und Außenraum – ideal für Mieter, die Wert auf Wohnqualität legen.

Neben dem gut geschnittenen Schlafzimmer verfügt die Wohnung über eine funktionale Einbauküche sowie ein modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Die großen Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die Fenster wurden 2002 erneuert, die Gastherme 2012 installiert. Die Wohnung ist langfristig vermietet, verfügt über ein separates Grundbuch und bietet eine stabile sowie wertbeständige Kapitalanlage in zentraler Lage von Heilbronn.

Die Wohnung ist seit 2015 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 483€ (letzte Erhöhung Nov. 2024).

Zum Verkauf stehen sechs weitere Wohnungen, sowie eine große Gewerbeeinheit im gleichen Haus. Zögern Sie nicht uns auch auf diese Immobilien anzusprechen.

Property ID: 26188004 - 74072 Heilbronn

## Details of amenities

- Große Dachterrasse + Balkon
- Nur eine Treppe zur Wohnung
- Zentrumsnahe Lage
- Gepflegter Zustand



Property ID: 26188004 - 74072 Heilbronn

## All about the location

Dieses Objekt in zentraler Lage im Herzen von Heilbronn bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und profitiert von der dynamischen Stadtentwicklung Heilbronns.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. 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).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht &

Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Property ID: 26188004 - 74072 Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 26188004 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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