

Heilbronn

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

Property ID: 26188009



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

**PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 26188009 - 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: 26188009 - 74072 Heilbronn

## At a glance

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Property ID          | 26188009                |
| Living Space         | ca. 50,2 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 4                       |
| Rooms                | 2                       |
| Bedrooms             | 1                       |
| Bathrooms            | 1                       |
| Year of construction | 1961                    |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 165.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2005  |
| Condition of property         | Well-maintained   |
| Construction method           | Solid   |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony   |

Property ID: 26188009 - 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 | 2005                      |

Property ID: 26188009 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188009 - 74072 Heilbronn

## The property





Property ID: 26188009 - 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)



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 26188009 - 74072 Heilbronn

## The property

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



Property ID: 26188009 - 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: 26188009 - 74072 Heilbronn

## A first impression

Wohnung Nr. 8 – 3. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | ca. 50,20 m<sup>2</sup>

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet einen angenehmen Rückzugsort über den Dächern der Stadt. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und sorgt für zusätzliche Lebensqualität.

Die Wohnung verfügt über einen gut geschnittenen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine Einbauküche sowie ein gepflegtes Duschbad. Die 2004 erneuerten Fenster sowie die Gastherme aus dem Jahr 2005 gewährleisten einen soliden baulichen Zustand.

Die Einheit ist vermietet, besitzt ein separates Grundbuch und stellt eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage von Heilbronn dar.

Die Wohnung ist seit 2025 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 460€.

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

Property ID: 26188009 - 74072 Heilbronn

## Details of amenities

- Balkon
- Frisch vermietet
- Zentrumsnahe Lage
- Gepflegter Zustand

Property ID: 26188009 - 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: 26188009 - 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 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 26188009 - 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)