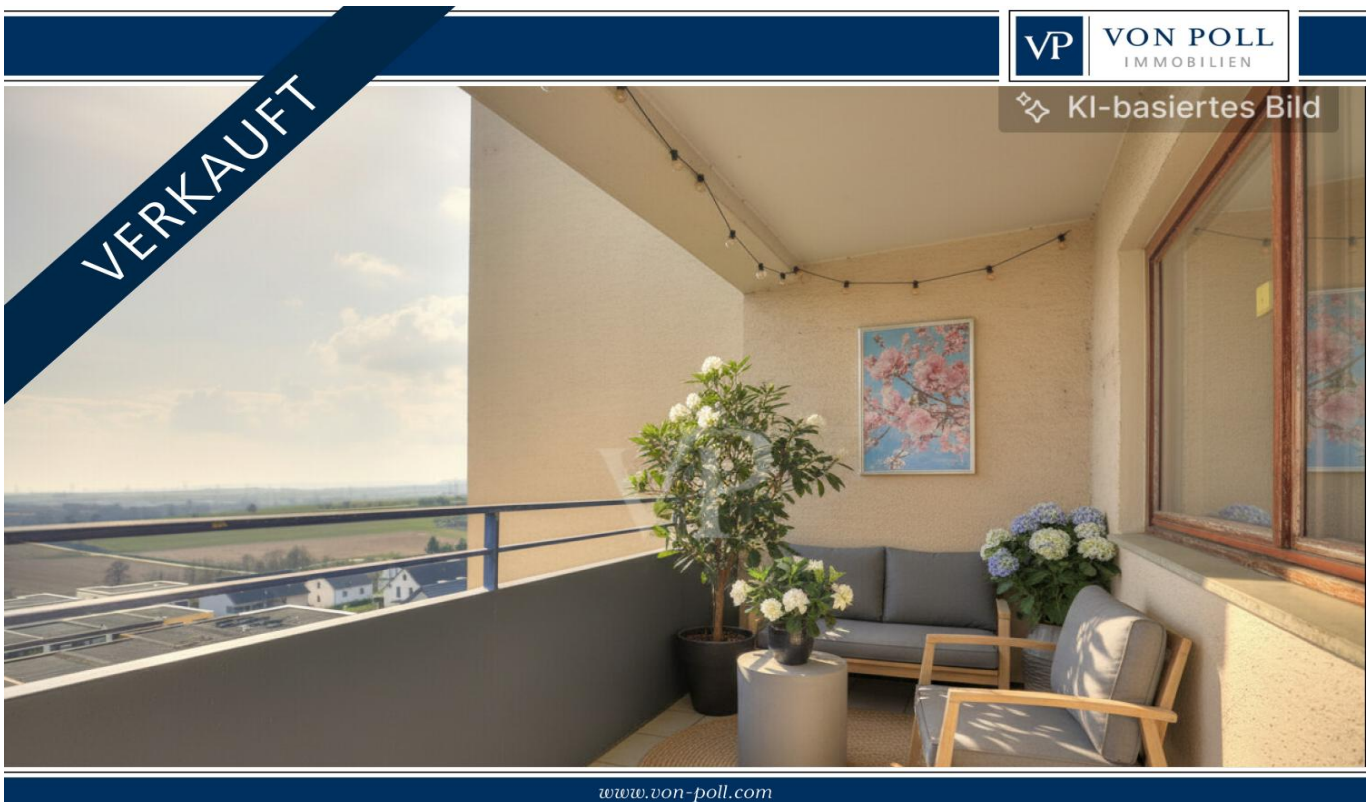


Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

# Großzügig wohnen mit Fernblick: 4-Zimmer- Wohnung mit Südbalkon

Property ID: 26188041



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

**PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91,72 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

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

**Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

## At a glance

Property ID	26188041	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 91,72 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2021
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.11.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

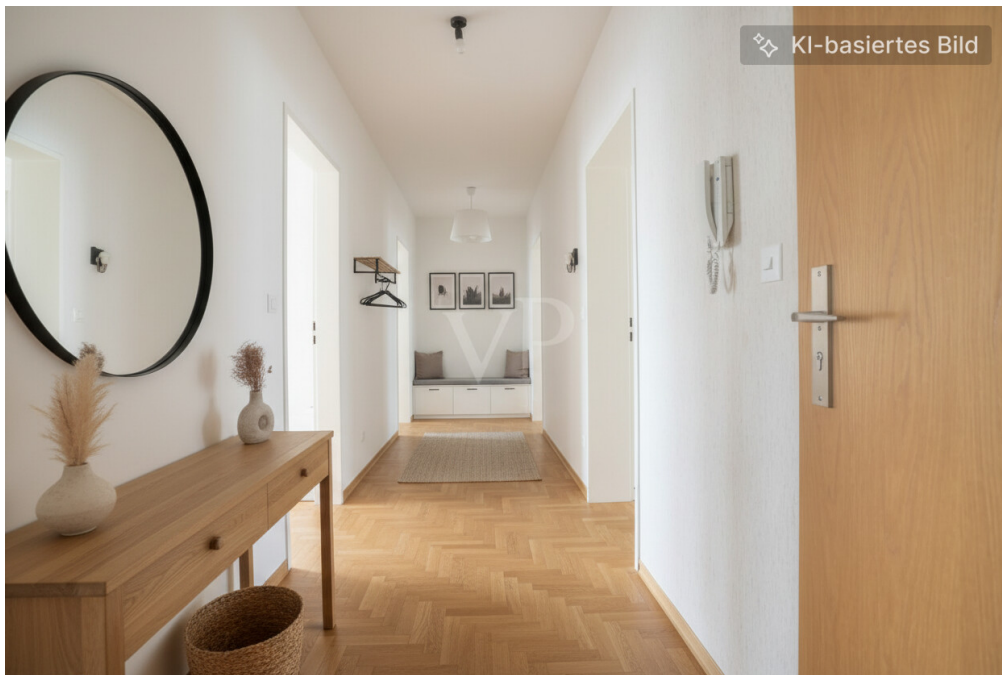
Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



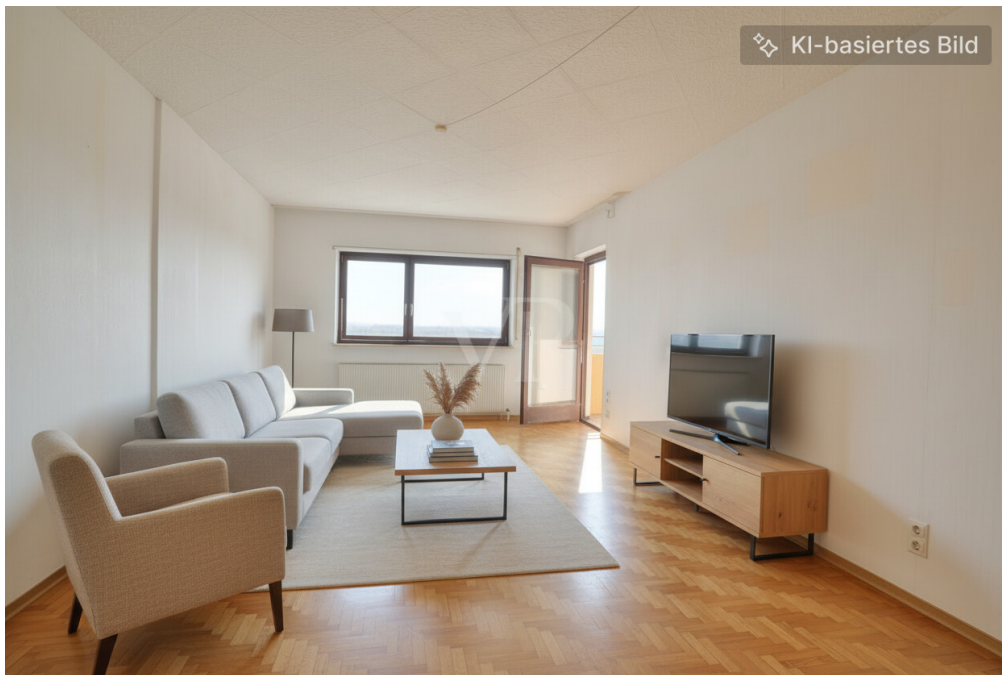
Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



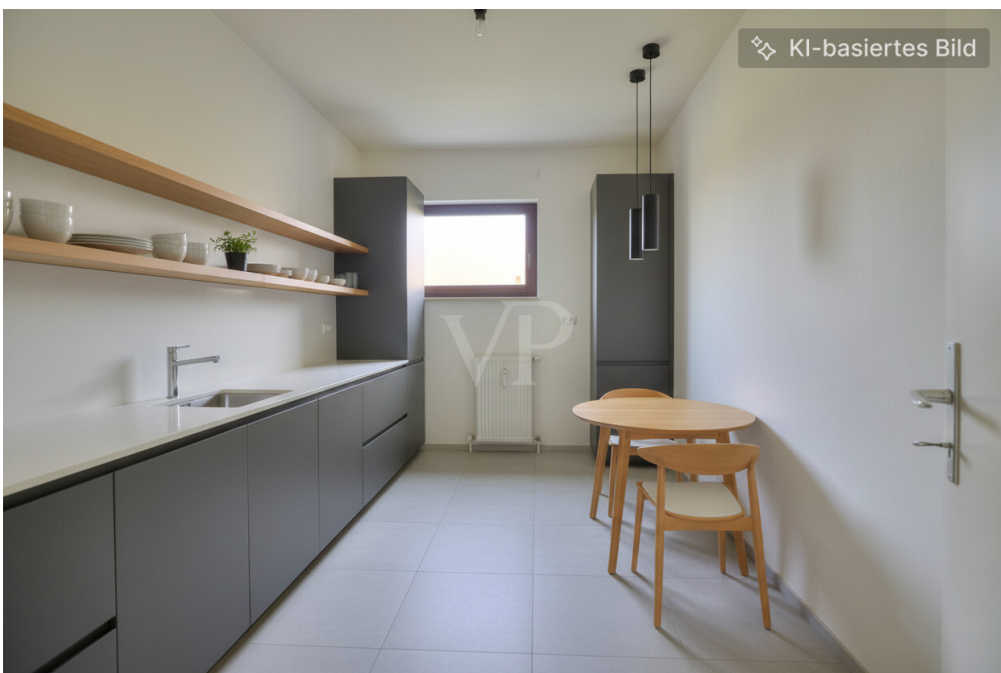
Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



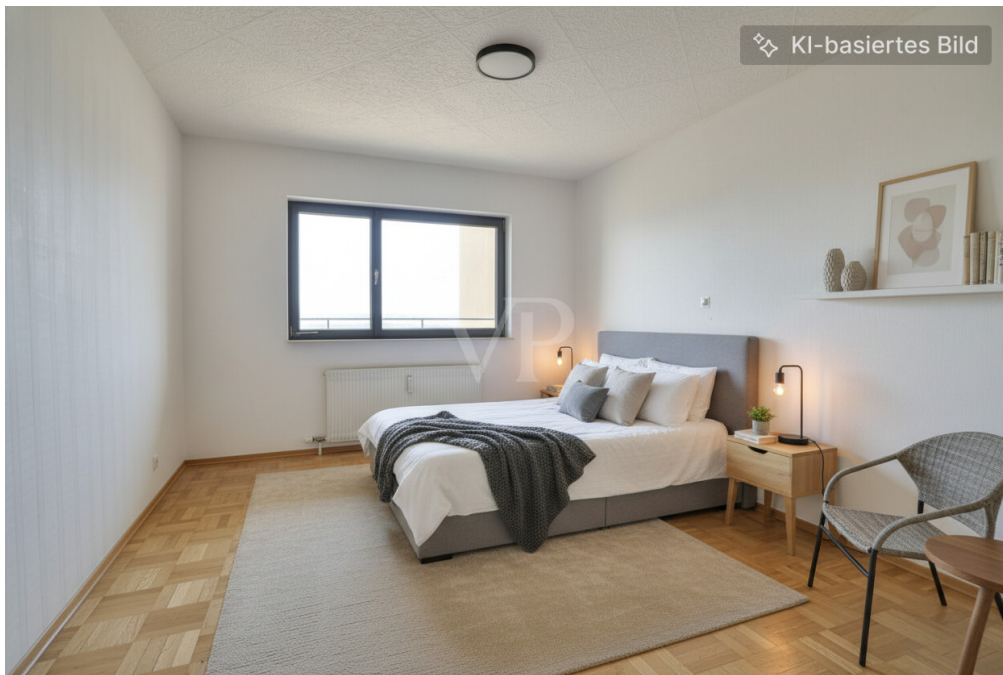
Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



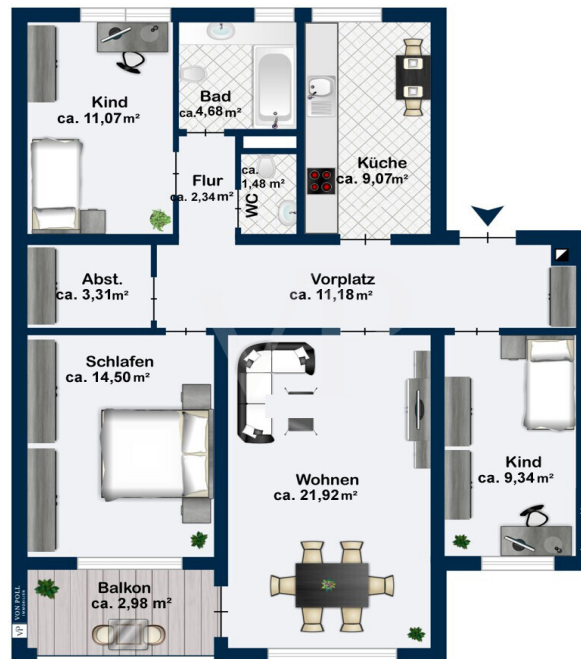
Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - 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: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

## A first impression

Großzügig wohnen mit Fernblick: 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972 im Heilbronner Ortsteil Frankenbach. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmem Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und geht direkt in den überdachten Südbalkon über. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Weitblick über die Nachbarschaft bis ins Grüne – ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> und 9 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese eignen sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide. Die Küche umfasst ca. 9 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuelle Traumküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das separate WC befindet sich direkt daneben. Ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Schuhschrank sowie ein praktischer Abstellraum am Ende des Flurs runden das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz in der Garage, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Ein klassisches Kellerabteil im Untergeschoss bietet weiteren Stauraum.

Fazit:

Eine großzügige und gut geschnittene Wohnung mit viel Potenzial, sonnigem Balkon und beeindruckendem Weitblick.

**Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

## Details of amenities

- Offener Wohn-/Essbereich
- Drei Schlafzimmer
- Sonniger Südbalkon mit Weitblick
- Tageslichtbadezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Aufzug
- Keller
- Fahrradraum + Trockenraum für die Hausgemeinschaft
- 1x Garagen Stellplatz

Das Baujahr für den Wärmeerzeuger ist im Energieausweis mit 2002-2015 ausgewiesen. Lt. Hausverwaltung hat die Liegenschaft (Hausnummer 16-20) zwei Heizkessel. Kessel 1 wurde 2002 eingebaut und Kessel 2 wurde 2015 erneuert; somit gibt es zwei Jahresangaben für die Heizung.

**Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - Heilbronn**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Heilbronner Stadtteil Frankenbach. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, was ein familienfreundliches und zugleich entspanntes Wohnumfeld schafft.

Heilbronn selbst zählt zu den wirtschaftsstarke Regionen in Baden-Württemberg und bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und überzeugt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie kulturellen Einrichtungen.

Die Infrastruktur in Frankenbach ist sehr gut ausgebaut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass eine schnelle Verbindung in die Heilbronner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile besteht.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A6 Autobahn und A81 Autobahn sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Dies macht den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Felder, Wiesen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu einer dynamischen Wirtschaftsregion mit

namhaften Unternehmen und einem stabilen Arbeitsmarkt.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

**Property ID: 26188041 - 74078 Heilbronn Frankenbach - 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)