

Heilbronn

# Urban wohnen, entspannt leben – 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

Property ID: 26188058

KI-basiertes Bild



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn**

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

**Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26188058</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 72,66 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Ground floor</b>
<b>Rooms</b>	<b>2</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>1</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2016</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1960</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Built-in kitchen</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Underground car park</b>		

Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.10.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



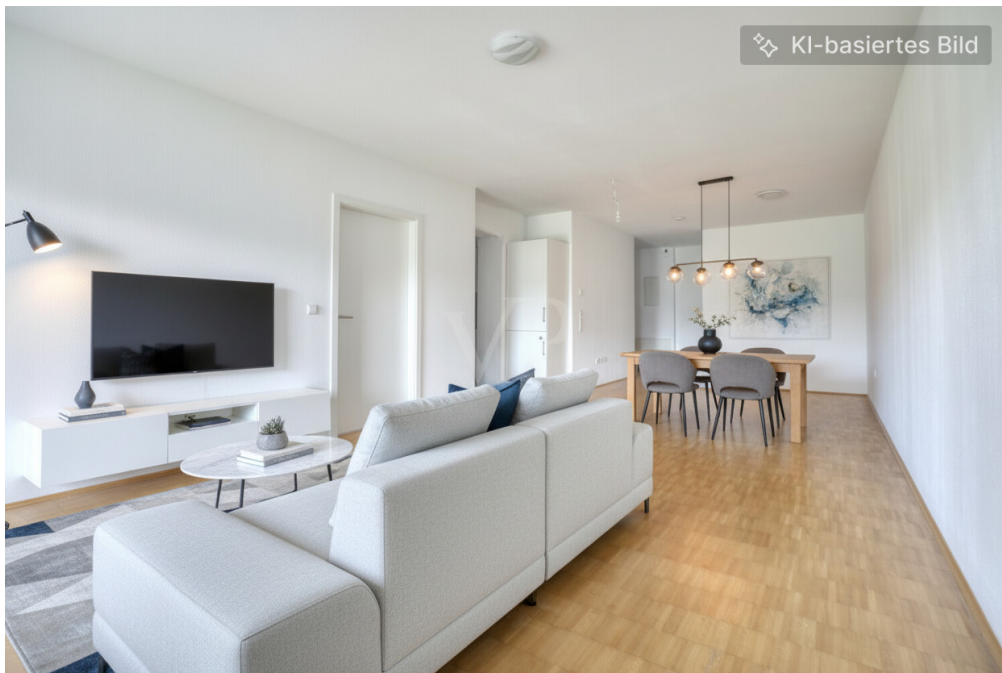
Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



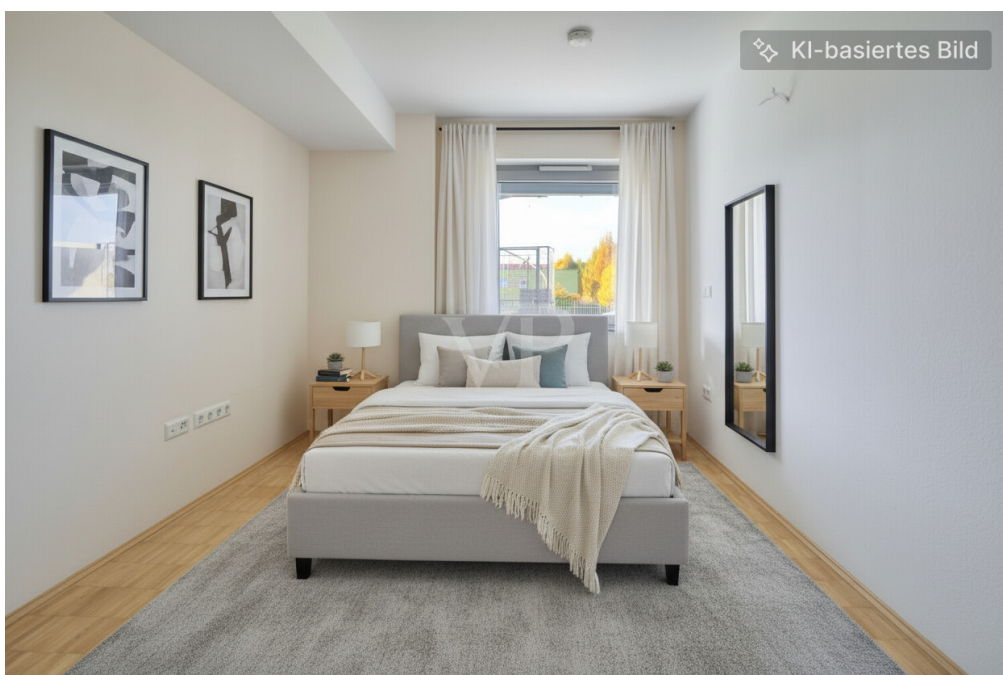
Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188058 - 74072 Heilbronn

## The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

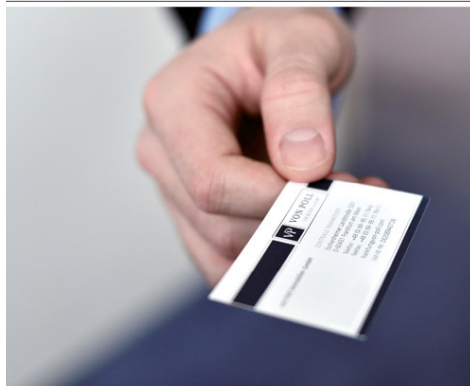
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



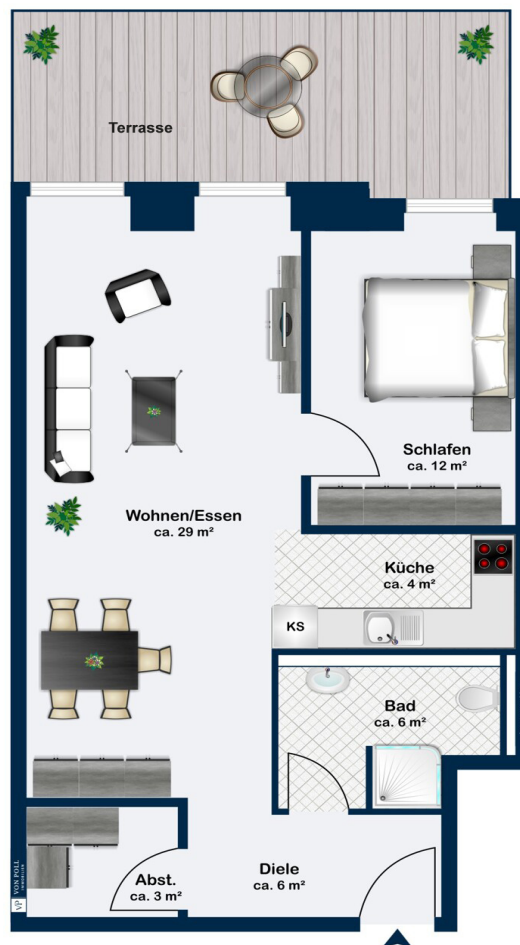
VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 26188058 - 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: 26188058 - 74072 Heilbronn**

## **A first impression**

**Urban wohnen, entspannt leben – 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse**

**Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine großzügige Terrasse und eine zentrale Lage in Heilbronn.**

**Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert wurde. Auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, freundlichen Wohnbereichen.**

**Bereits beim Betreten gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Mit etwa 29 m<sup>2</sup> bietet dieser viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen und Wohnen.**

**Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die ca. 24 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse mit Westausrichtung. Hier genießen Sie sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden – ideal auch für Urban Gardening oder gesellige Momente im Freien.**

**Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das moderne, innenliegende Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und überzeugt durch zeitgemäßen Komfort.**

**Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum und Funktionalität im Alltag.**

**Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz (Duplex).**

**Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles oder Paare und ist sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage attraktiv.**

**Die zentrale Lage nahe der Heilbronner Innenstadt rundet das Gesamtpaket ab: S-Bahn, Bildungscampus und das BUGA-Gelände sind bequem fußläufig erreichbar.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Property ID: 26188058 - 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)**

**Property ID: 26188058 - 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: 26188058 - 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)**