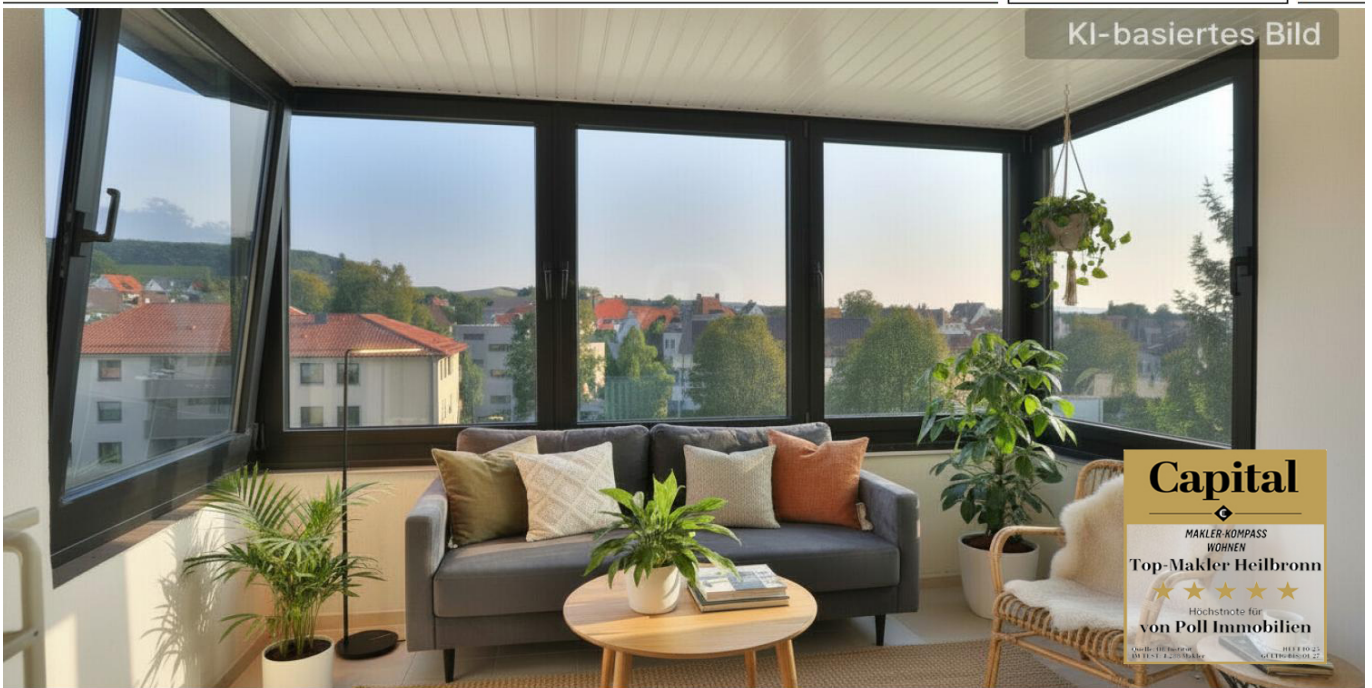


Heilbronn

Wohnen im Heilbronner Osten: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Charme

Property ID: 26188060

KI-basiertes Bild



www.von-poll.com

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

Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

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

Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	26188060	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 74,28 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3		
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1972	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	105.58 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2008

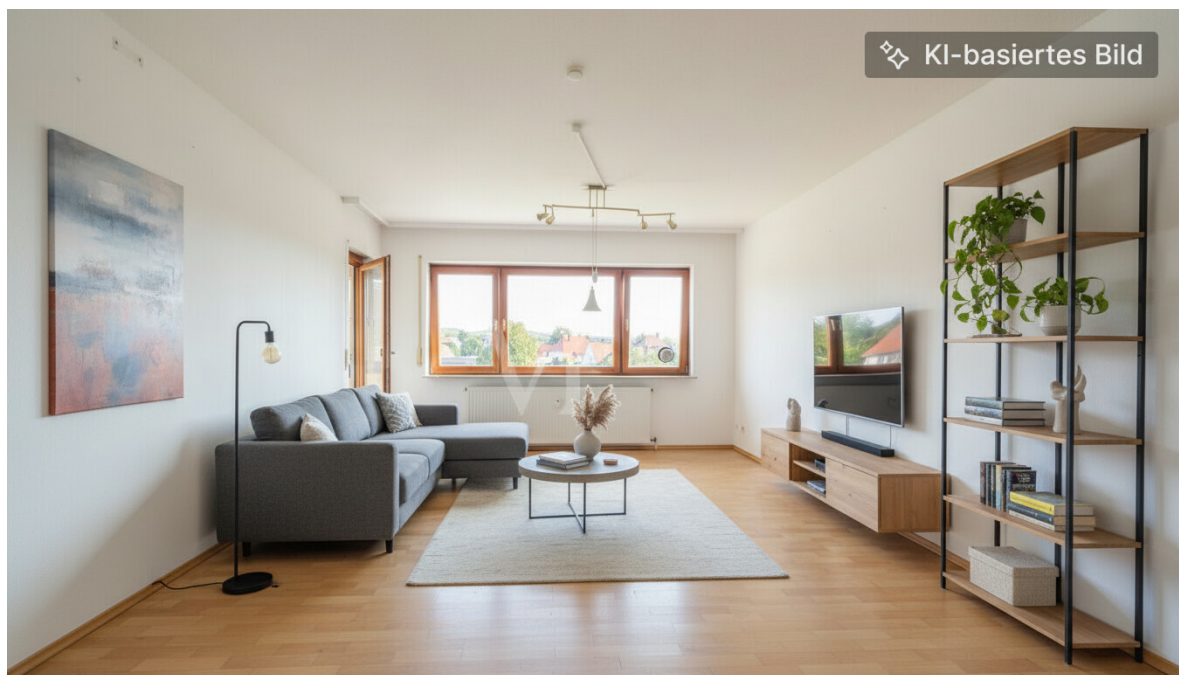
Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

The property



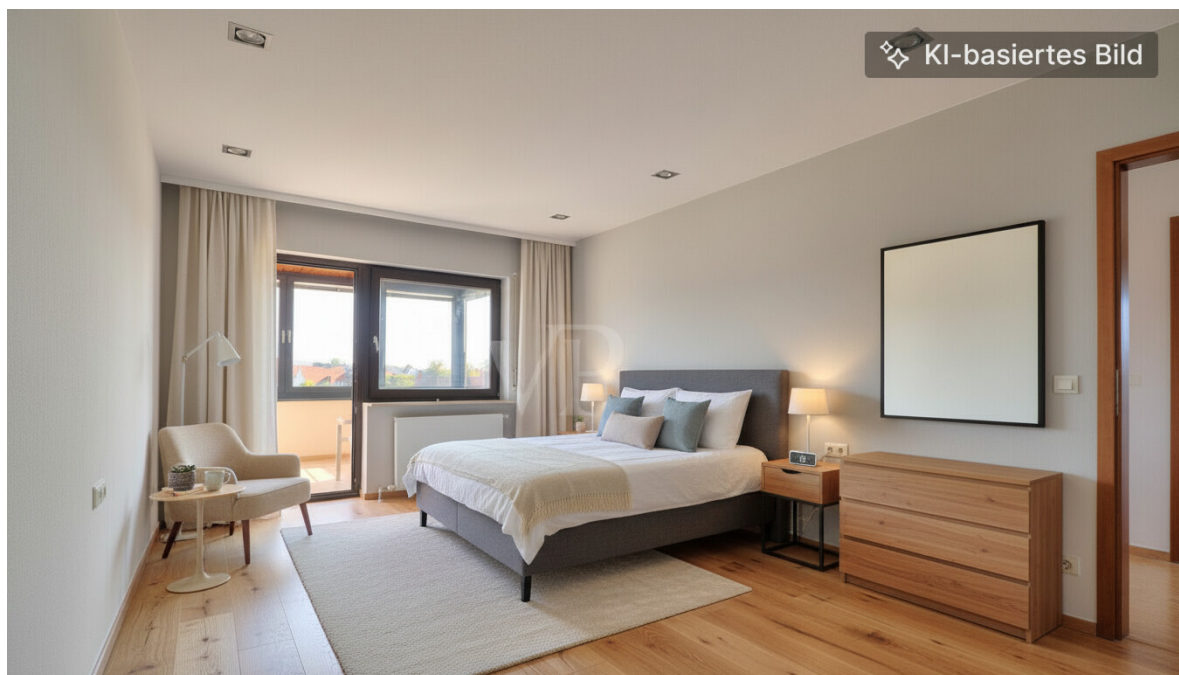
Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188060 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188060 - 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: 26188060 - 74074 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

Property ID: 26188060 - 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: 26188060 - 74074 Heilbronn

A first impression

In begehrter Wohnlage im Heilbronner Osten erwartet Sie diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten in sonniger Südausrichtung bietet viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte, während die separate Küche ausreichend Platz zum Kochen und Genießen bietet. Das gepflegte Badezimmer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Auch technisch wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert: Die Fenster wurden im Jahr 2020 erneuert, der Aufzug 2024 vollständig modernisiert. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, deren Leitungen und Ausstattung bereits 2019 erneuert wurden.

Ein Garagenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort – besonders in dieser gefragten Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen!

Property ID: 26188060 - 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: 26188060 - 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: 26188060 - 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