

Heilbronn

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

*Número de propiedad: 26188060*

KI-basiertes Bild



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

**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	26188060	Precio de compra	295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 74,28 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1972		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	105.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.09.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2008

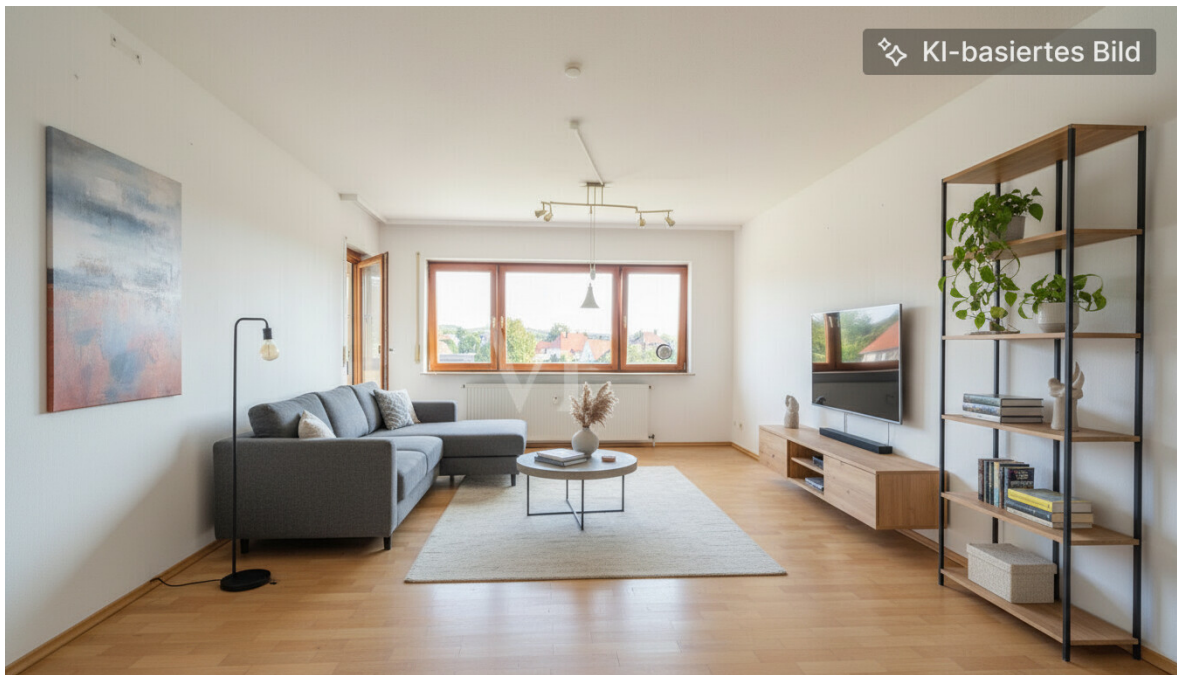
Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



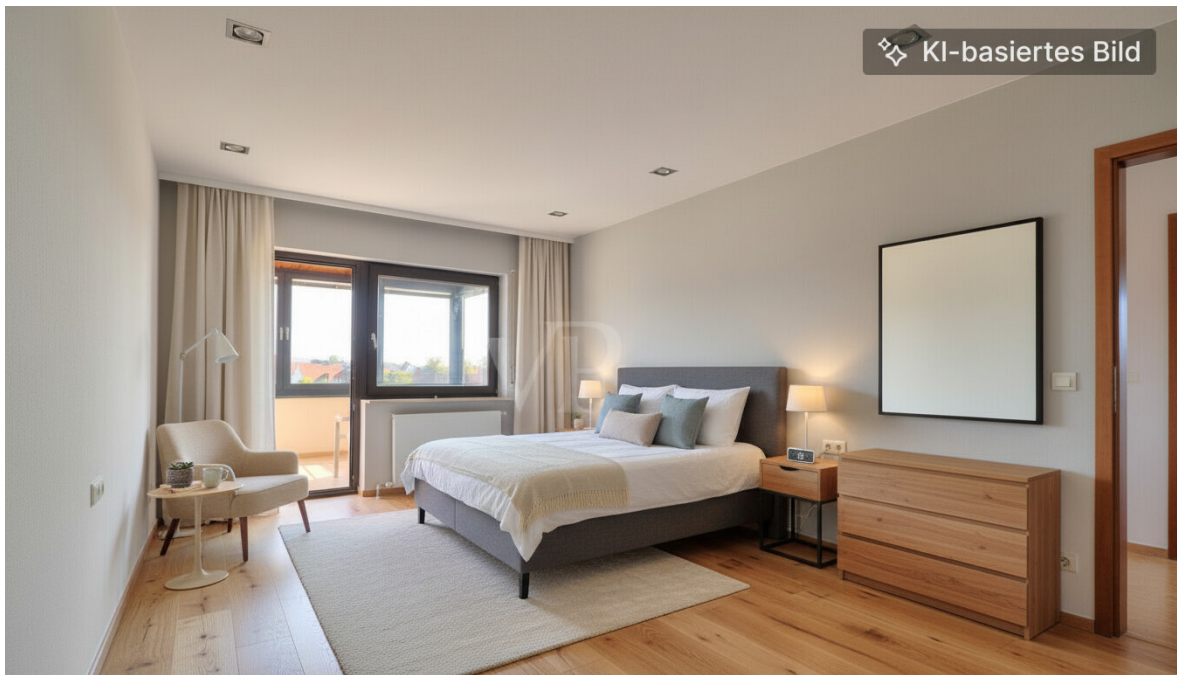
Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



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®)

Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn**

## Una primera impresión

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!

**Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn**

## Detalles de los servicios

- beehrte Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Aufzug
- gute Raumaufteilung
- Wintergarten mit Südausrichtung und Ausblick
- Duschbad und separates WC
- Einbauküche
- Keller
- Fahrradraum
- Garagenstellplatz

**Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26188060 - 74074 Heilbronn**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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