

Heilbronn

Attraktive Kapitalanlage oder erstes Eigenheim in zentraler Wohnlage

Número de propiedad: 26188076



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 158.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 45,82 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26188076 - 74072 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: 26188076 - 74072 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188076
Superficie habitable	ca. 45,82 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1953

Precio de compra	158.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.12.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	264.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1953

Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



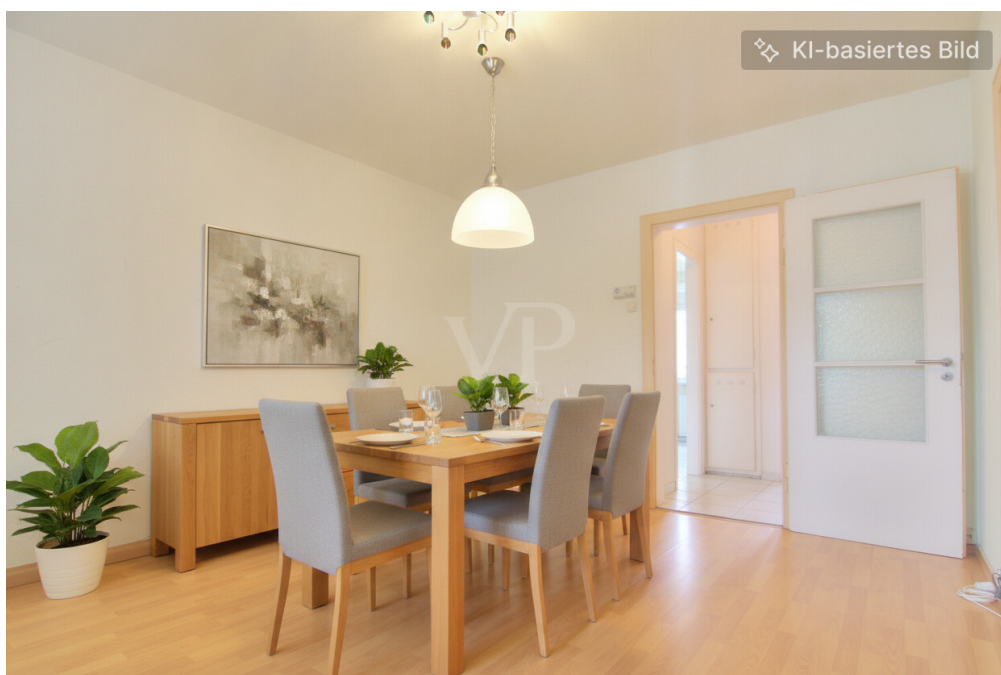
Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



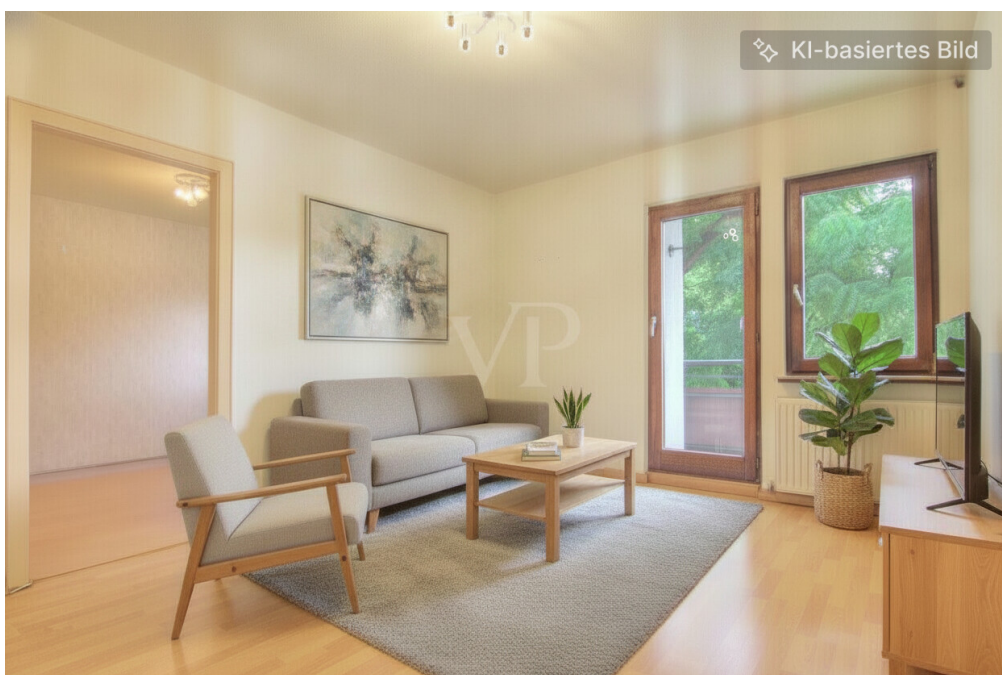
Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



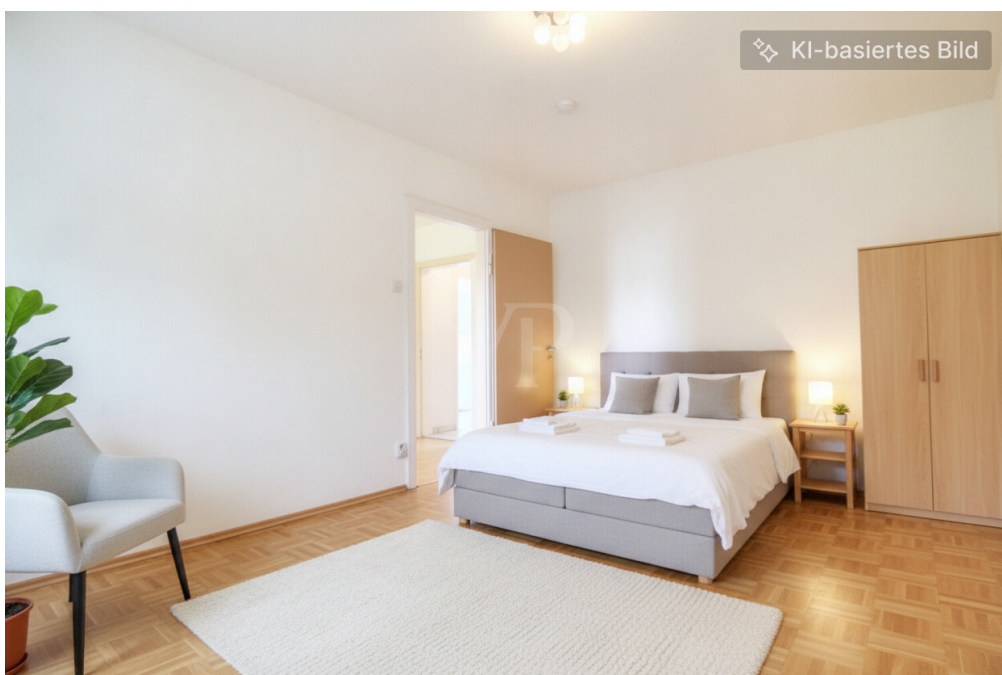
Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



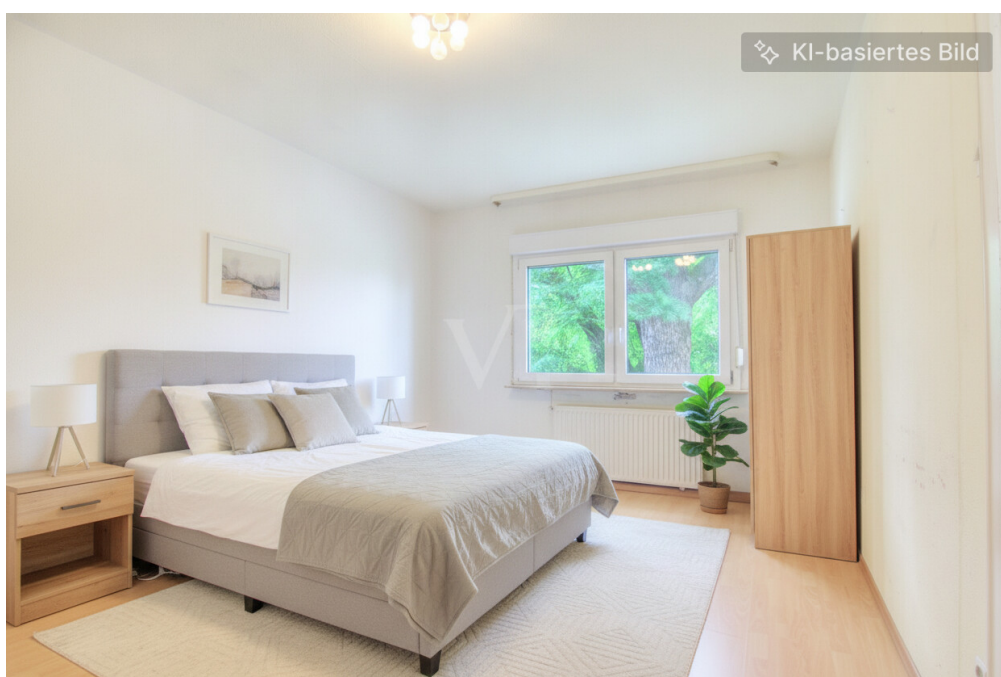
Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad



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

Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

La propiedad

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

Número de propiedad: 26188076 - 74072 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: 26188076 - 74072 Heilbronn

Una primera impresión

Attraktive Kapitalanlage oder erstes Eigenheim in zentraler Wohnlage

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 46 m² vereint eine ruhige Wohnlage mit der Nähe zum Stadtzentrum. Ob als erstes eigenes Zuhause oder als langfristige Investition – diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihr Entwicklungspotenzial.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten. Das Gebäude liegt angenehm zurückversetzt von der Straße und bietet dadurch ein ruhiges Wohnumfeld. Gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Gehminuten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Auf der rechten Seite befindet sich das helle Tageslichtbad mit Badewanne. Die derzeit leerstehende Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, den Raum ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Praktische Einbauschränke im Flur und in der Küche sorgen zusätzlich für Stauraum.

Der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit pflegeleichtem Laminatboden bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Westbalkon, der mit einem schönen Blick ins Grüne zum Verweilen und Genießen der Abendsonne einlädt. Auch das ruhig gelegene Schlafzimmer überzeugt durch ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Neben den wohnlichen Vorzügen wurden am Gebäude bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gasleitung wurde im Jahr 2025 erneuert. Bereits 2004 erfolgten die Erneuerung der Wärmedämmung (Fassade) und des Daches, wodurch die Immobilie auch langfristig eine solide Basis bietet.

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die den Schritt in die eigenen vier Wände wagen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine gut vermietbare Immobilie in attraktiver Lage suchen. Mit ihrer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage und den bereits erfolgten Modernisierungen bietet sie beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser attraktiven Eigentumswohnung.

Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

Detalles de los servicios

- zentrale Innenstadtlage
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Balkon in Westausrichtung
- Keller
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft

Número de propiedad: 26188076 - 74072 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Wohnlage unweit der Heilbronner Innenstadt und verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Mehrere Stadtbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb Heilbronn sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden. Der Heilbronner Hauptbahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Anschlüsse an den Regional- und Fernverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A6 besteht eine hervorragende Anbindung an die Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken sowie an die Ballungsräume Stuttgart, Mannheim und Würzburg.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Darüber hinaus hat sich Heilbronn in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Bildungs- und Wissenschaftsstandort entwickelt. Der moderne Bildungscampus mit seinen Hochschulen und Forschungseinrichtungen genießt weit über die Region hinaus einen hervorragenden Ruf und prägt die positive Entwicklung der Stadt nachhaltig.

Auch das Freizeit- und Kulturangebot lässt keine Wünsche offen. Das nahegelegene Neckarufer, das beliebte BUGA-Gelände mit dem neuen Stadtquartier Neckarbogen sowie zahlreiche Grünanlagen laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Kulturleben mit Theatern, Museen, Konzerten und regelmäßigen Veranstaltungen in der Innenstadt. Heilbronn verbindet auf gelungene Weise urbanes Flair, hohe Lebensqualität und eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung.

Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur, einem wachsenden Bildungsstandort und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung macht diesen Wohnstandort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Número de propiedad: 26188076 - 74072 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com