

Heilbronn

Lage kaufen. Potenzial entfalten. Wert schaffen.

Número de propiedad: 26188160



PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74,28 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26188160 - 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: 26188160 - 74074 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188160
Superficie habitable	ca. 74,28 m²
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	285.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26188160 - 74074 Heilbronn

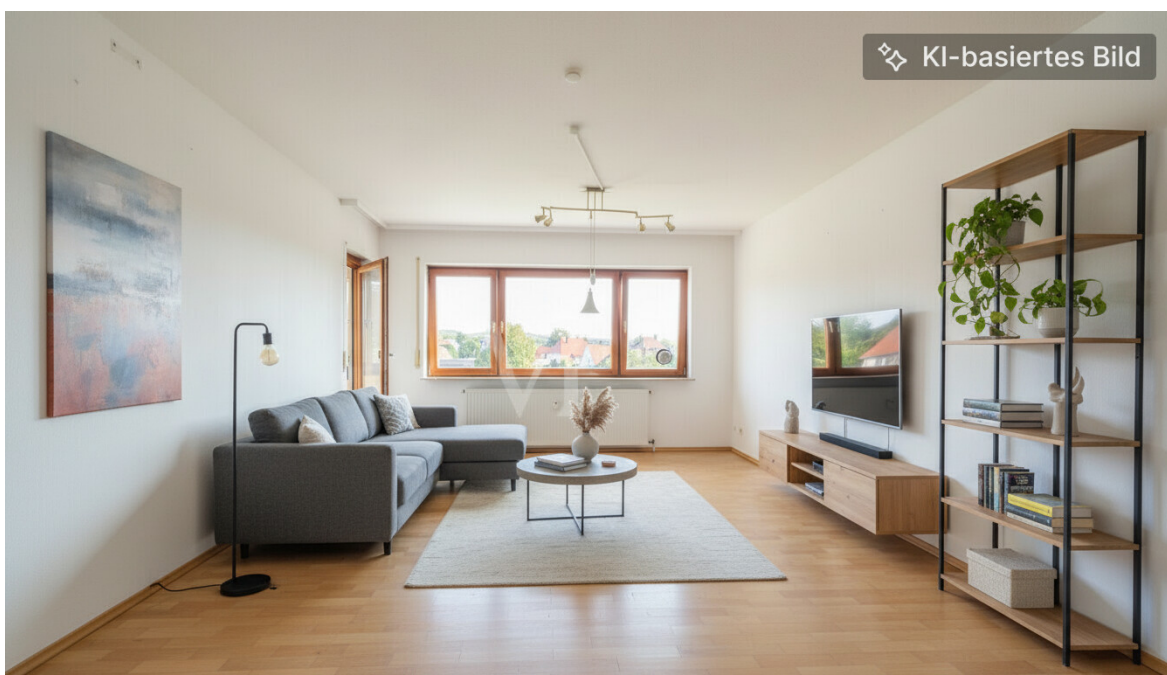
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	11.09.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	105.58 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2008

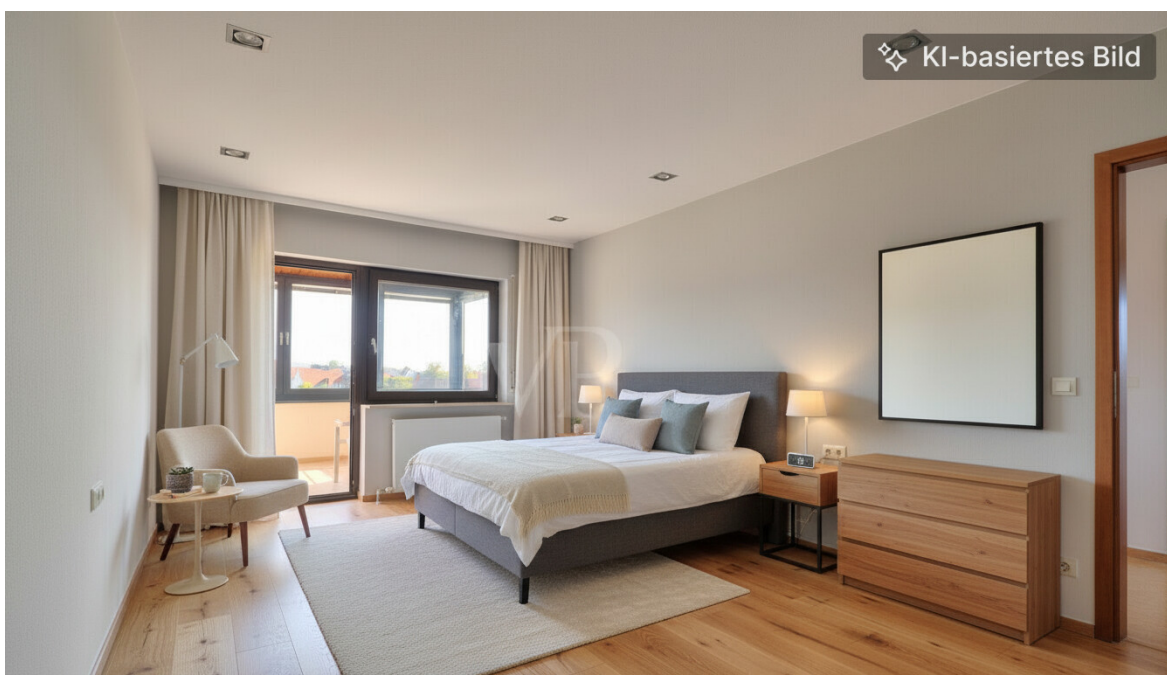
Número de propiedad: 26188160 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188160 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188160 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188160 - 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: 26188160 - 74074 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: 26188160 - 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: 26188160 - 74074 Heilbronn

Una primera impresión

Lage kaufen. Potenzial entfalten. Wert schaffen.

Manche Immobilien überzeugen nicht durch Perfektion – sondern durch ihre Möglichkeiten. Diese 2-Zimmer-Wohnung im gefragten Heilbronner Osten bietet genau das: eine hervorragende Wohnlage, einen durchdachten Grundriss und die ideale Basis, um individuelle Wohnträume oder eine attraktive Kapitalanlage zu verwirklichen.

Mit einer Modernisierung lässt sich hier ein zeitgemäßes Zuhause schaffen, das den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten in sonniger Südausrichtung sorgt für ein helles Wohngefühl und einen schönen Blick ins Grüne. Das ruhige Schlafzimmer, die separate Küche sowie die funktionale Raumaufteilung bieten beste Voraussetzungen für eine hochwertige Neugestaltung.

Auch das Gebäude selbst überzeugt: Die Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote aus – ein positives Zeichen für Werterhalt und ein gepflegtes Wohnumfeld. Zudem wurden bereits wichtige Investitionen vorgenommen: Die Fenster wurden 2020 erneuert, der Aufzug 2024 umfassend modernisiert. Die Duscheinrichtung wurde bereits 2019 erneuert.

Ob als zukünftiges Eigenheim oder renditestarke Kapitalanlage – nach einer Modernisierung bietet die Wohnung ausgezeichnete Vermietungsperspektiven in einer Lage mit dauerhaft hoher Nachfrage.

Ein Garagenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich von den Visualisierungen inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und besprechen mit Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet.

Número de propiedad: 26188160 - 74074 Heilbronn

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26188160 - 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: 26188160 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com