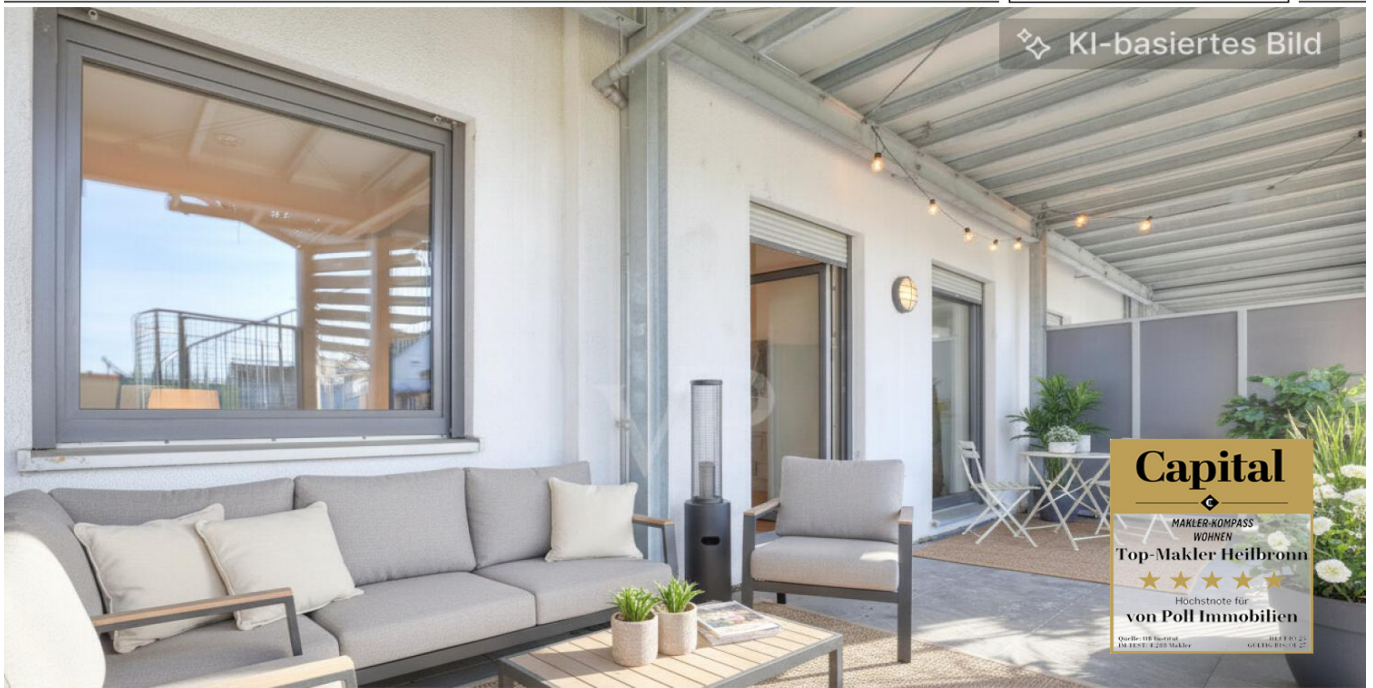


Heilbronn

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

CODE DU BIEN: 26188058

KI-basiertes Bild

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72,66 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188058	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 72,66 m²	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2016
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	43.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2026	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Cogénération	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



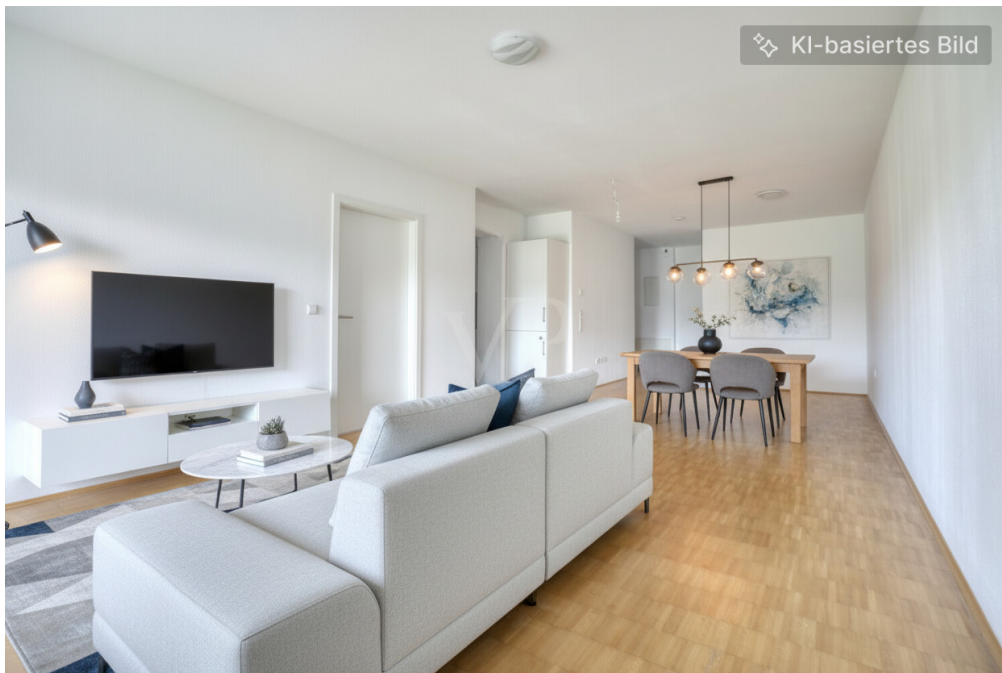
CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



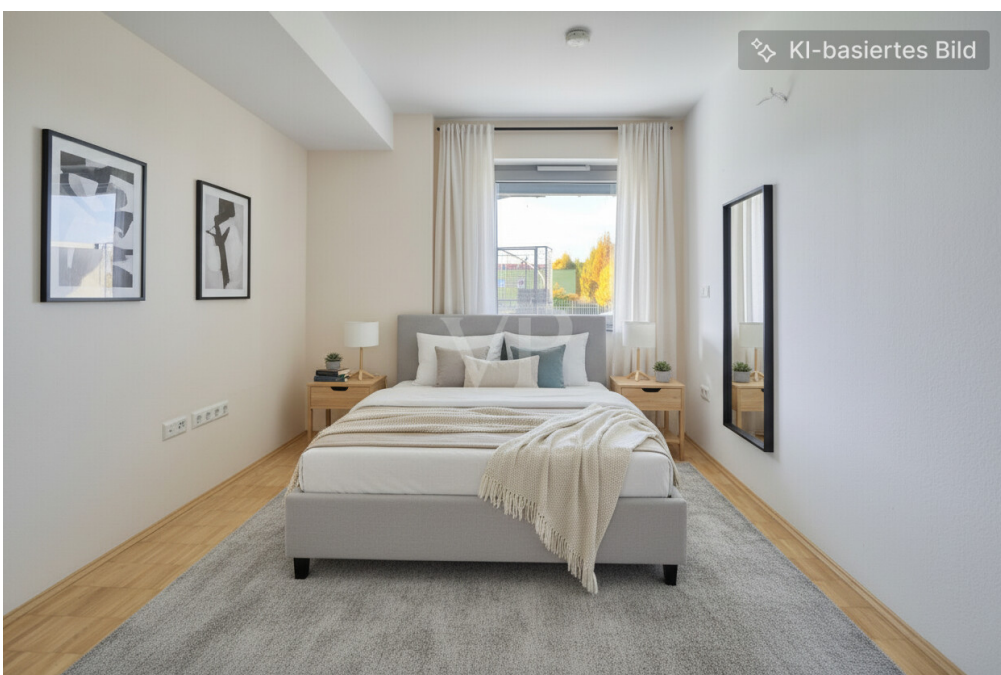
CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

La propriété



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

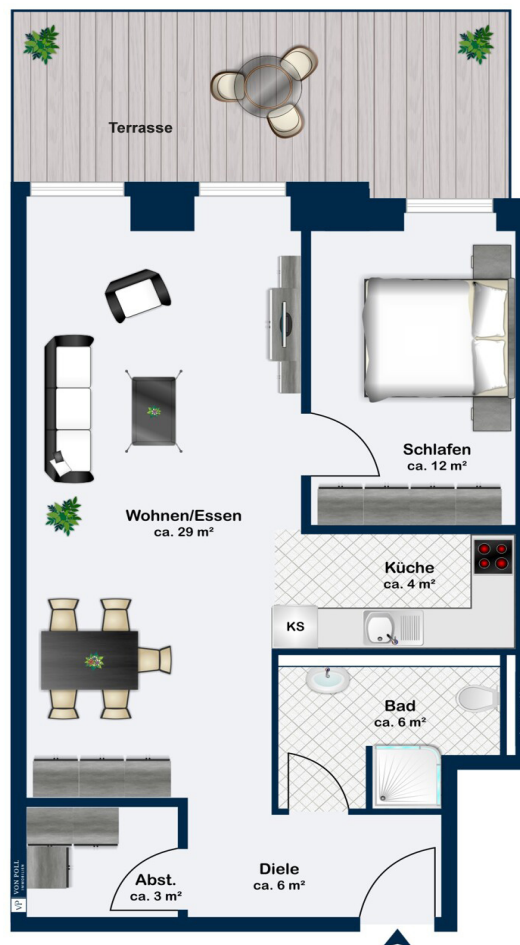
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

Une première 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 m² 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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

Détails des commodités

- **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)**

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188058 - 74072 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com