

Heilbronn

Ihr neues Zuhause: Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe Innenstadt & Bildungscampus

???????? ?????????: 25188066

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Immobilienmakler

GUT: 800-00 20

www.von-poll.com???? ??????: 274.000 EUR • ?????????: ca. 57,84 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

?? ??? ??????

??????? ???????:	25188066	???? ?	274.000 EUR
????????	ca. 57,84 m ²	????????	?????
???????	2	????????	Käuferprovision
????????? ??	1		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ?????????	1960	???? ?????????	Kaufpreises
		???? ?????????	2016
		??????	?????
		????????	
		??????	????????

???????? ??????????: 25188066 - 74076 Heilbronn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????? ???	????????? ??????? ????????????	43.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.10.2026	????????????? ???????????????? ????????????	A
????? ???????????	???????????????? ????????? ?????????? ???????????????? ??? ???????????????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2016

??????? ?????????: 25188066 - 74076 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 25188066 - 74076 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????????: 25188066 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188066 - 74076 Heilbronn

?? ????????

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



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

www.von-poll.com

??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

??? ?????? ??????????

Ihr neues Zuhause: Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe Innenstadt & Bildungscampus

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine gefragte Lage – nur wenige Minuten von der Heilbronner Innenstadt und dem Bildungscampus entfernt.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird jedoch in absehbarer Zeit frei und eignet sich somit ideal auch zur Eigennutzung.

Sie erreichen die Wohnung bequem per Aufzug oder über das Treppenhaus.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche (ca. 32 m²) schafft ein modernes Raumgefühl und lädt zu geselligen Abenden ein.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, westlich ausgerichtete Dachterrasse (ca. 25 m²). Ob für entspannte Sonnenuntergänge, Grillabende oder als grüne Oase mitten in der Stadt – hier genießen Sie exklusiven Freiraum über den Dächern von Heilbronn.

Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie das gemütliche Schlafzimmer ergänzen das stimmige Wohnkonzept. Ein eigener Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Außerdem stehen Ihnen ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum sowie ein praktischer Duplex-Stellplatz zur Verfügung.

Fazit: Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine zentrale Lage mit direkter Nähe zur Innenstadt und zum Bildungscampus sowie die Möglichkeit der baldigen Eigennutzung – eine seltene Gelegenheit in Heilbronn!

??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

??????????????? ??? ????????

- Kernsanierung 2016
- Aufzug
- Offener Wohn/Essbereich mit Küche
- Dachterrasse (West-Ausrichtung) mit Weitblick (nur zu 25% in die Wohnfläche einberechnet!)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Fußbodenheizung
- elektronische Rolläden
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Dachboden
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)

??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie befindet sich 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. 131.986 Einwohnern ist Heilbronn die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes. Sie bildet einen eigenständigen Stadtkreis und ist zugleich Sitz des sie umgebenden Landkreises Heilbronn.

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 TUHN 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.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft, gute Nahversorgung und kurze Wege ins Grüne. Zahlreiche Parks, Spazierwege und Sportangebote bieten beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür.

??????? ???????: 25188066 - 74076 Heilbronn

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ?????????: 25188066 - 74076 Heilbronn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com