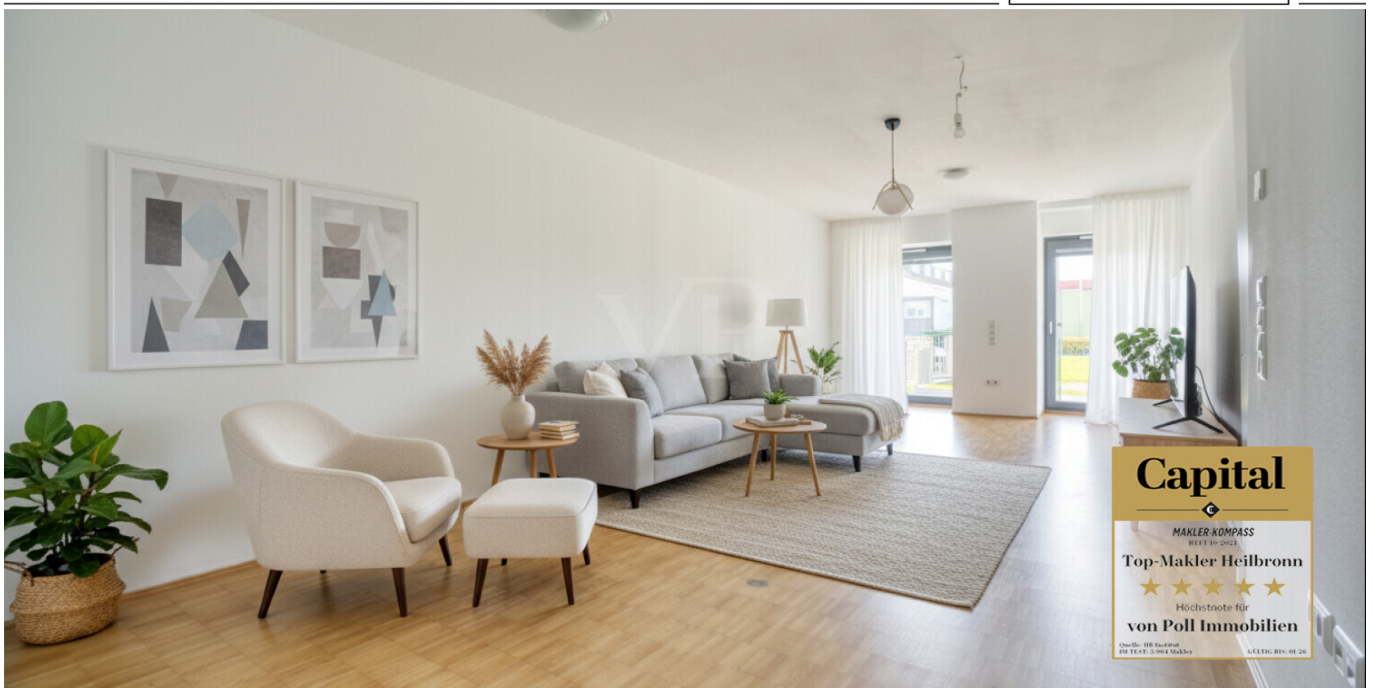


Heilbronn

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit überdachter Terrasse – nur wenige Meter vom Bildungscampus Heilbronn

???????? ??????????: 25188090

www.von-poll.com???? ??????: 326.000 EUR • ??????????: ca. 72,66 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

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

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ??? ??????

??????? ????????	25188090	???? ?????	326.000 EUR
?????????	ca. 72,66 m ²	?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	2		
????????? ???	1		
?????????			
?????????	1	???? ???????????	2016
???? ???????????	1960	???????	??????
????? ???????????	1 x ???????	??????????	
?????????	?????????	??????	???????, ???????????????
			???????

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

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

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

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ????????



???????? ??????????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ?????????



??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ???????



??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ????????



???????? ??????????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ?????????





VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188090 - 74072 Heilbronn

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

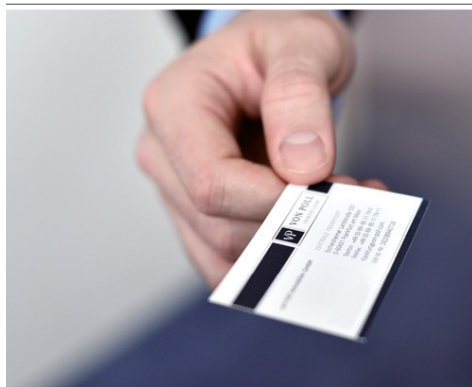
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

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®)

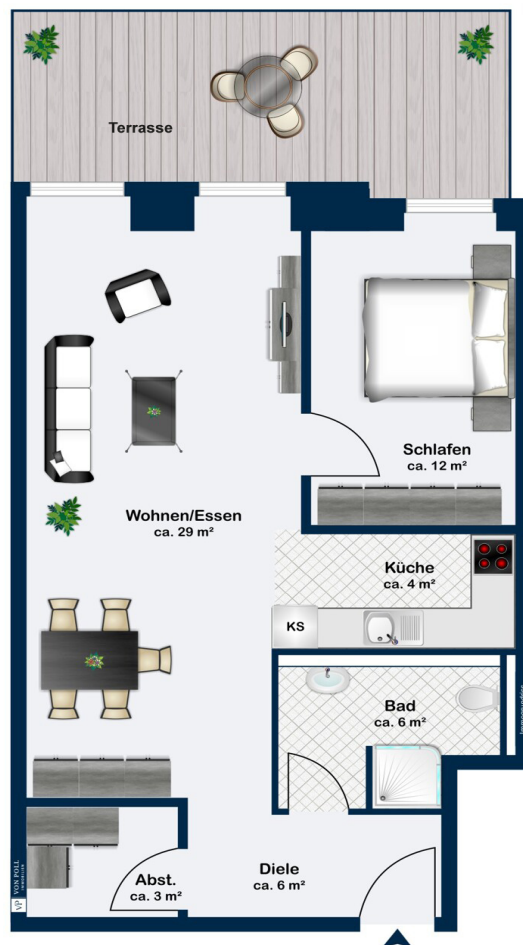
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????.

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

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

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit überdachter Terrasse – nur wenige Meter von der Innenstadt und dem Bildungscampus Heilbronn entfernt

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines modernen Mehrfamilienhauses (Kernsanierung 2016) und überzeugt mit ca. 72 m² Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Der Eingangsbereich führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich mit ca. 29 m².

Die Küche ist halboffen gestaltet und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Vom Wohn-/Essbereich aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse mit ca. 24 m². Die sonnige Westausrichtung eignet sich ideal für eine Sitzgelegenheit im Freien und urban gardening.

Das Schlafzimmer befindet sich direkt nebenan und bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das innenliegende Bad ist modern ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche. Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss bietet praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil und ein TG-Stellplatz (Duplex).

Insgesamt eignet sich dieses Objekt ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale Wohnlösung suchen – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Direkt in der Heilbronner Innenstadt gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zur S-Bahn, zum Bildungscampus und zum BUGA-Gelände – alles bequem fußläufig erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gerne persönlich.

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

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

- 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)
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Energieausweis erstellt am: 20.10.2016
- Energieausweis gültig bis: 19.10.2026
- Endenergiebedarf: 43,70 kWh/ (m²a)
- Energieeffizienzklasse: A
- wesentlicher Energieträger: KWK fossil
- Baujahr lt. Energieausweis: 1960

??????? ???????: 25188090 - 74072 Heilbronn

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

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.

??????? ?????????: 25188090 - 74072 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.

??????? ?????????: 25188090 - 74072 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