

## Heilbronn

??????????, ??????????? ??????????? ??  
????????????? ??? ?????? ?? ???????????  
????????????!

???????? ??????????: 25188174



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

???????? ??????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188174	????? ???????	295.000 EUR
????????????	ca. 74,28 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
??????????	1972	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	1 x ??????	?????????	???????
		????????????	
		???????	????????????????
			?????????, ??????????

??????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	????	??????	105.58 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	11.09.2028	??????????? ???????????	D
???? ???????????	????	??????????? ??????????? ??????????	2008
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	

???????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ??????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



??????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ????????



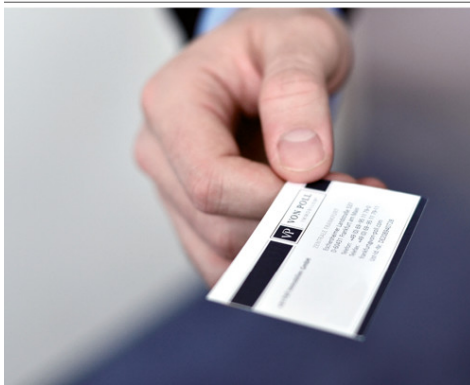


??????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ????????



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®)

??????? ???????: 25188174 - 74074 Heilbronn

?? ???????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

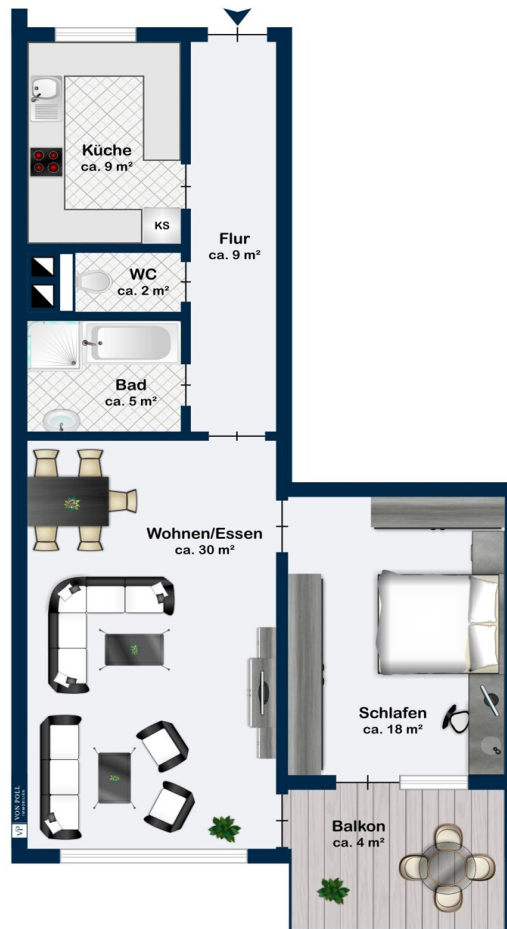
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



??????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

???????



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

???????? ??????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

?? ?? ??????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ??  
Heilbronn, ???? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????? 2 ?????????? ??  
???????????? – ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ? ??????????. ?????????? ?? ??  
????????????????????? ?????????????????? ?? ?????????, ?? ?????????????? ?????????? ??  
????????????? ?????????????? ??????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ??  
????????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?? ??????????  
????????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ?? ?????? ??????????  
?? ?????????????????? ?????? ?????? ?? ?????, ?? ? ?????????? ?????????? ?????????? ??????  
????? ?? ?????????????? ?? ??????????. ?? ?????????????????????? ?????? ?????????????? ??  
????????? ?? ?? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ??????????  
(????????????????? ?? 2020), ?? ?????????? (????????????????? ?? 2024) ?? ?????? ??  
????? (?? ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ?? 2019).  
?? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ??  
???????? – ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ?? ?????????????? ??????????.  
????????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?? ?? ?????????????????????? ?? ??????????  
????????????? ?????? ???!

??????? ???????: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

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

??????? ???????: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

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 Pfuhlpark 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.

??????? ?????????: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25188174 - 74074 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](http://www.von-poll.com)