

Heilbronn

## Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 26188007



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

????? ??????: 155.000 EUR • ??????????: ca. 49,54 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ?????: 26188007 - 74072 Heilbronn

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 26188007 - 74072 Heilbronn

## ?? ??? ?????

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| ????????? ?????????? | 26188007                 |
| ???????????          | ca. 49,54 m <sup>2</sup> |
| ???????              | 3                        |
| ?????????            | 2                        |
| ?????????? ????      | 1                        |
| ???????????          |                          |
| ???????????          | 1                        |
| ???? ??????????????  | 1961                     |

|                      |   |
|----------------------|---|
| ????? ????????       | 155.000 EUR   |
| ???????????          | ???????   |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2022  |
| ???????????          | ???????   |
| ???????????          |   |

????????? ??????????: 26188007 - 74072 Heilbronn

## ????????????? ??????????

|                     |                    |                   |                             |
|---------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| ???????????         | ????????? ???????? | ????????????????? | BEDARF                      |
| ???????????         | ???????????        | ???????????       |                             |
| ????? ????????????  | ??????             | ???????           | 149.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 25.03.2035         | ???????????       |                             |
| ??????????????????? |                    | ???????????       | E                           |
| ????????? ???       |                    | ???????????       |                             |
| ????? ????????????  | ??????             | ???????????       |                             |
|                     |                    | ???????????       | 2022                        |
|                     |                    | ????????? ?? ??   |                             |
|                     |                    | ???????????       |                             |
|                     |                    | ???????????????   |                             |

???????? ?????: 26188007 - 74072 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 26188007 - 74072 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 26188007 - 74072 Heilbronn

?? ???????



????????? ??????????: 26188007 - 74072 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)

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®)

*Leading*

REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

????????? ??????????: 26188007 - 74072 Heilbronn

???????



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

???????? ?????: 26188007 - 74072 Heilbronn

## ??? ????

Wohnung Nr. 6 – 2. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung | ca. 49,54 m<sup>2</sup>

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine klassische Aufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen, während das separate Schlafzimmer Rückzug und Ruhe ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche sowie ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss. Durch die 2004 erneuerten Fenster und die 2022 installierte Gastherme befindet sich die Einheit in einem zeitgemäßen technischen Zustand.

Langfristig vermietet und mit separatem Grundbuch ausgestattet, eignet sich diese Wohnung ideal als solide Kapitalanlage mit überschaubarem Einstieg und nachhaltigem Vermietungspotenzial.

Die Wohnung ist seit 2010 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 427,00€ (letzte Erhöhung Nov. 2024).

Zum Verkauf stehen sechs weitere Wohnungen, sowie eine große Gewerbeeinheit im gleichen Haus. Zögern Sie nicht uns auch auf diese Immobilien anzusprechen.

???????? ?????: 26188007 - 74072 Heilbronn

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

- Gut geschnitten
- Zentrumsnahe Lage
- Gepflegter Zustand
- Langjährig vermietet

????????? ?????????: 26188007 - 74072 Heilbronn

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

Dieses Objekt in zentraler Lage im Herzen von Heilbronn bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und profitiert von der dynamischen Stadtentwicklung Heilbronns.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPA1, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. 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).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht &

Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

???????? ?????: 26188007 - 74072 Heilbronn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

????????? ??????????: 26188007 - 74072 Heilbronn

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

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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