

Heilbronn

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

Αριθμός ακινήτου: 26188058



KI-basiertes Bild

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
**Top-Makler Heilbronn**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: 118 Immobilien  
Im 100% KI-2024-Markte

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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 72,66 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2**

**Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26188058	Τιμή αγοράς	295.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 72,66 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2016
Έτος κατασκευής	1960	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ	Έπιπλα	Βεράντα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ορυκτή ΣΗΘ	Τελική ζήτηση ενέργειας	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.10.2026	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2016

Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



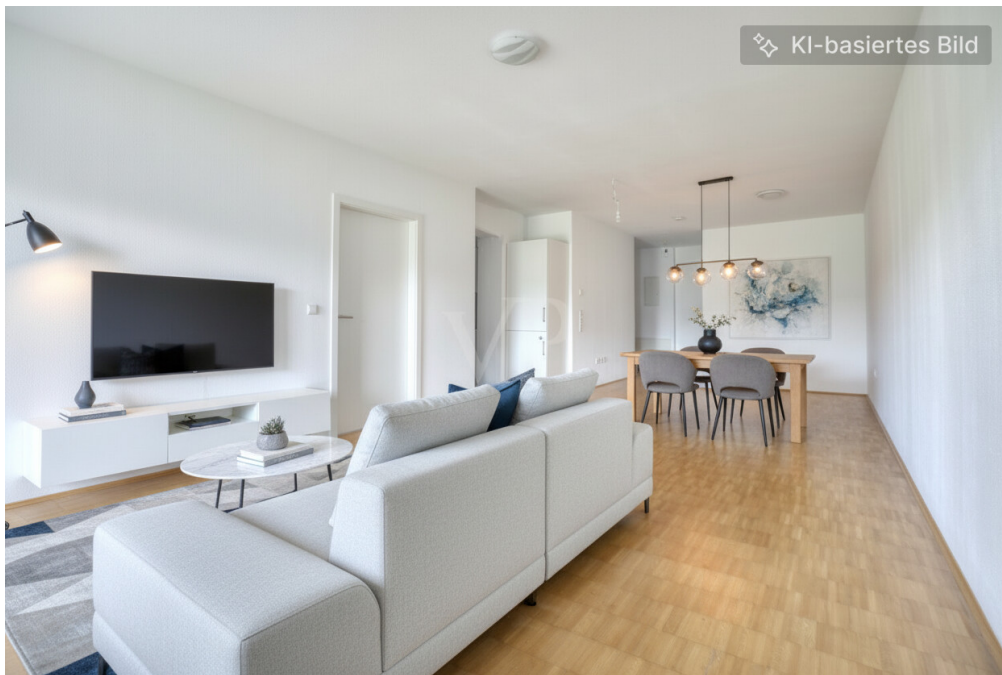
Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



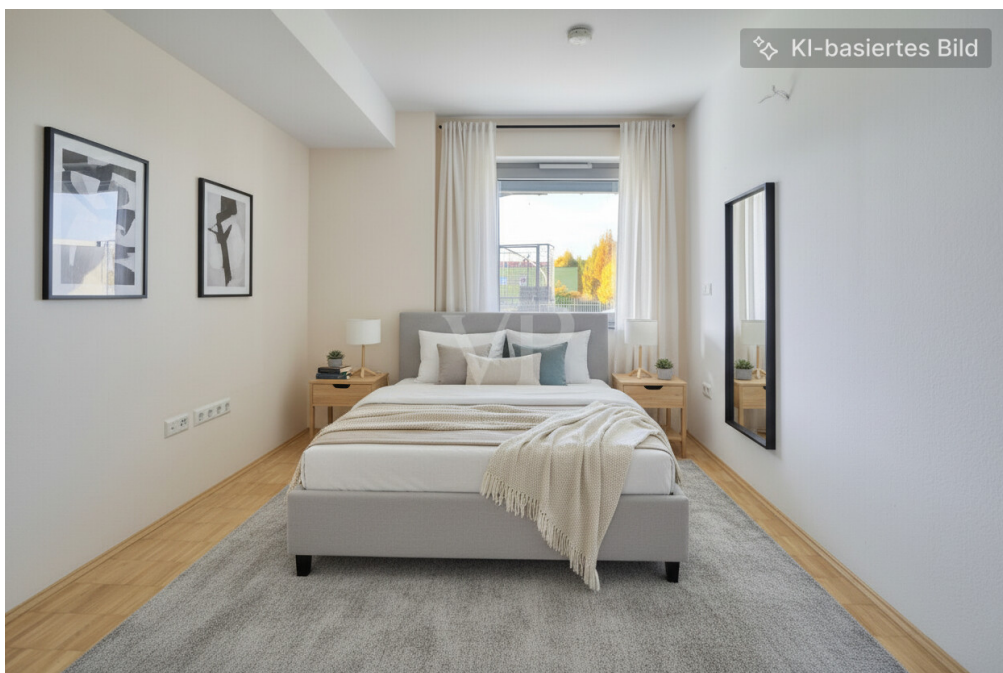
Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Το ακίνητο

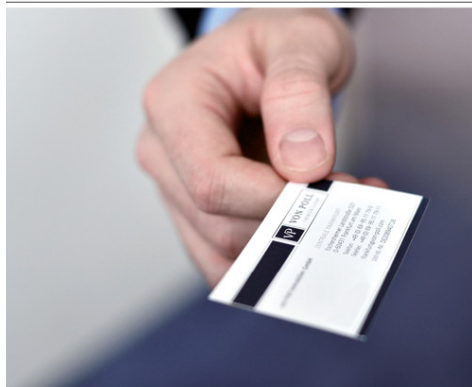


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

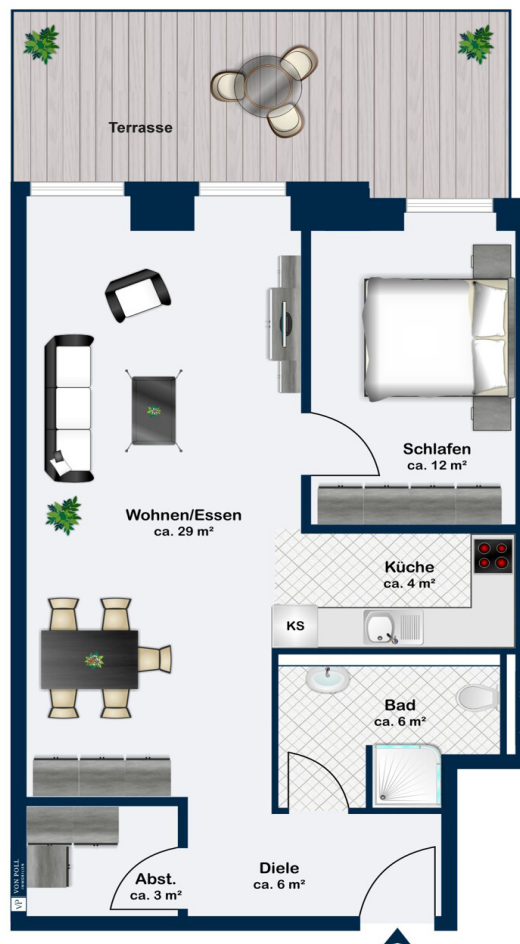
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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)

**Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26188058 - 74072 Heilbronn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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