

Heilbronn

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

VP azonosító: 26188007

www.von-poll.com**VÉTELÁR: 155.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 49,54 m² • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	26188007
Hasznos lakótér	ca. 49,54 m ²
Emelet	3
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1961

Vételár	155.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	149.40 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan





VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

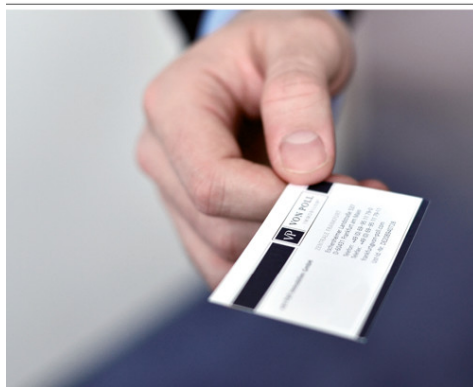
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Az elso benyomás

Wohnung Nr. 6 – 2. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung | ca. 49,54 m²

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.

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Minden a helyszínról

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 IPAI, 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 Spaziergehen 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.

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 26188007 - 74072 Heilbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com