

Heilbronn

# Wohnen im Heilbronner Osten: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Charme

VP azonosító: 26188060

KI-basiertes Bild

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn**

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

VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	26188060
Hasznos lakótér	ca. 74,28 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	295.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	105.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

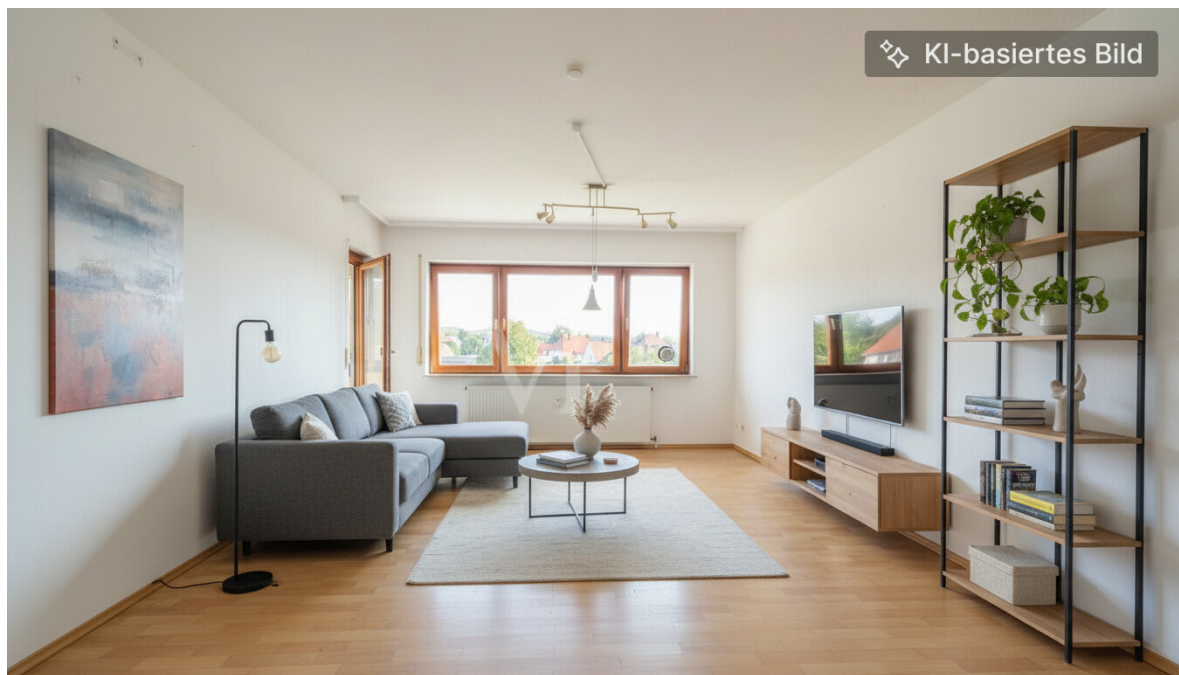
VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



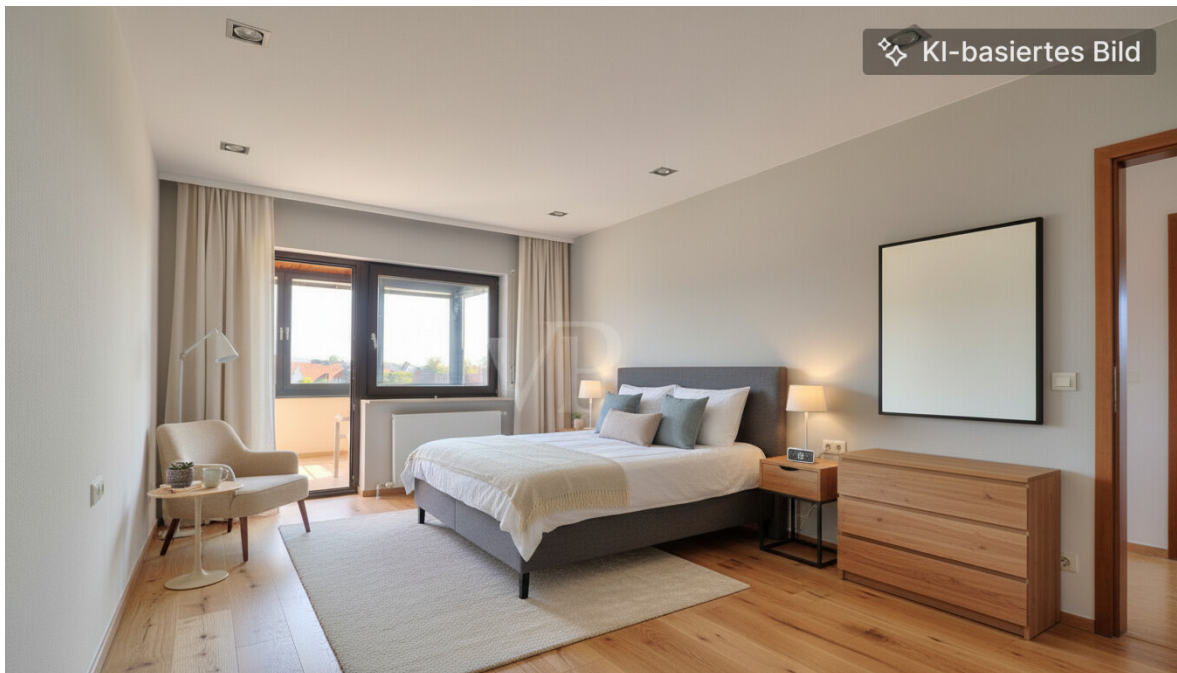
VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan

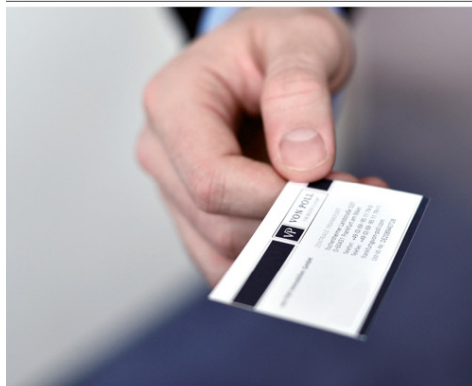


VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn**

## **Az elso benyomás**

**In begerter Wohnlage im Heilbronner Osten erwartet Sie diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten in sonniger Südausrichtung bietet viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen.**

**Das ruhig gelegene Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte, während die separate Küche ausreichend Platz zum Kochen und Genießen bietet. Das gepflegte Badezimmer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.**

**Auch technisch wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert: Die Fenster wurden im Jahr 2020 erneuert, der Aufzug 2024 vollständig modernisiert. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, deren Leitungen und Ausstattung bereits 2019 erneuert wurden.**

**Ein Garagenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort – besonders in dieser gefragten Lage.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen!**

**VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn**

## **Részletes felszereltség**

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

**VP azonosító: 26188060 - 74074 Heilbronn**

## Minden a helyszínrol

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 Pfühlpark 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.

**VP azonosító: 26188060 - 74074 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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