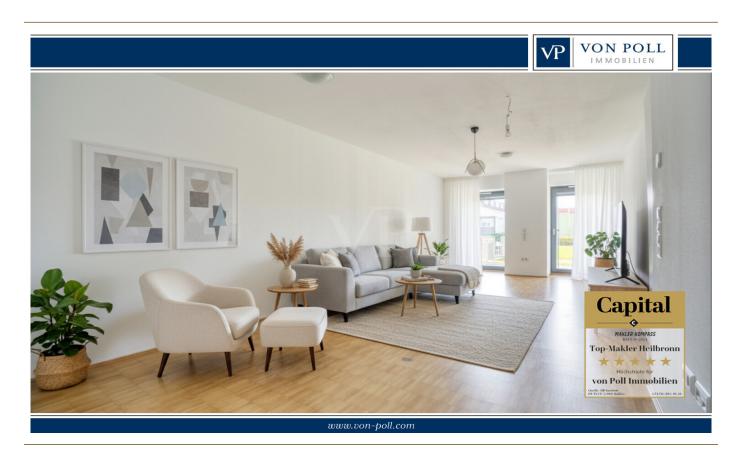


Heilbronn

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit überdachter Terrasse – nur wenige Meter vom Bildungscampus Heilbronn

Codice oggetto: 25188090



PREZZO D'ACQUISTO: 326.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,66 m² • VANI: 2



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188090
Superficie netta	ca. 72,66 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	326.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Cogenerazione fossile
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2026
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	43.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016



















































La proprietà





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









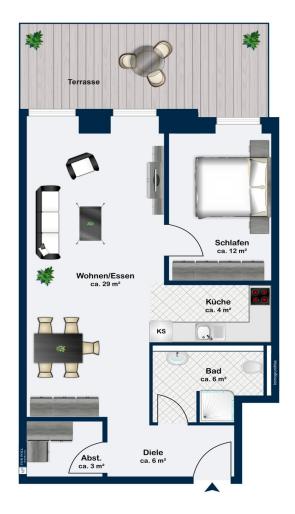
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading PREAL ESTATE COMPANIES THE WORLD

www.von-poll.com



Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Una prima impressione

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit überdachter Terrasse – nur wenige Meter von der Innenstadt und dem Bildungscampus Heilbronn entfernt

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im Hochparterre eines modernen Mehrfamilienhauses (Kernsanierung 2016) und überzeugt mit ca. 72 m² Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Der Eingangsbereich führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich mit ca. 29 m². Die Küche ist halboffen gestaltet und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Vom Wohn-/Essbereich aus gelangt man auf eine überdachte Terrasse mit ca. 24 m². Die sonnige Westausrichtung eignet sich ideal für eine Sitzgelegenheit im Freien und urban gardening.

Das Schlafzimmer befindet sich direkt nebenan und bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das innenliegende Bad ist modern ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche. Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss bietet praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil und ein TG-Stellplatz (Duplex).

Insgesamt eignet sich dieses Objekt ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale Wohnlösung suchen – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Die Lage könnte kaum attraktiver sein: Direkt in der Heilbronner Innenstadt gelegen, profitieren Sie von kurzen Wegen zur S-Bahn, zum Bildungscampus und zum BUGA-Gelände – alles bequem fußläufig erreichbar.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gerne persönlich.



Dettagli dei servizi

- 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)
- -Energieausweis: Bedarfsausweis
- -Energieausweis erstellt am: 20.10.2016 -Energieausweis gültig bis: 19.10.2026 -Endenergiebedarf: 43,70 kWh/ (m²a)
- -Energieeffizienzklasse: A
- -wesentlicher Energieträger: KWK fossil -Baujahr It. Energieausweis: 1960



Tutto sulla posizione

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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn Tel.: +49 7131 – 12 32 460 E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com