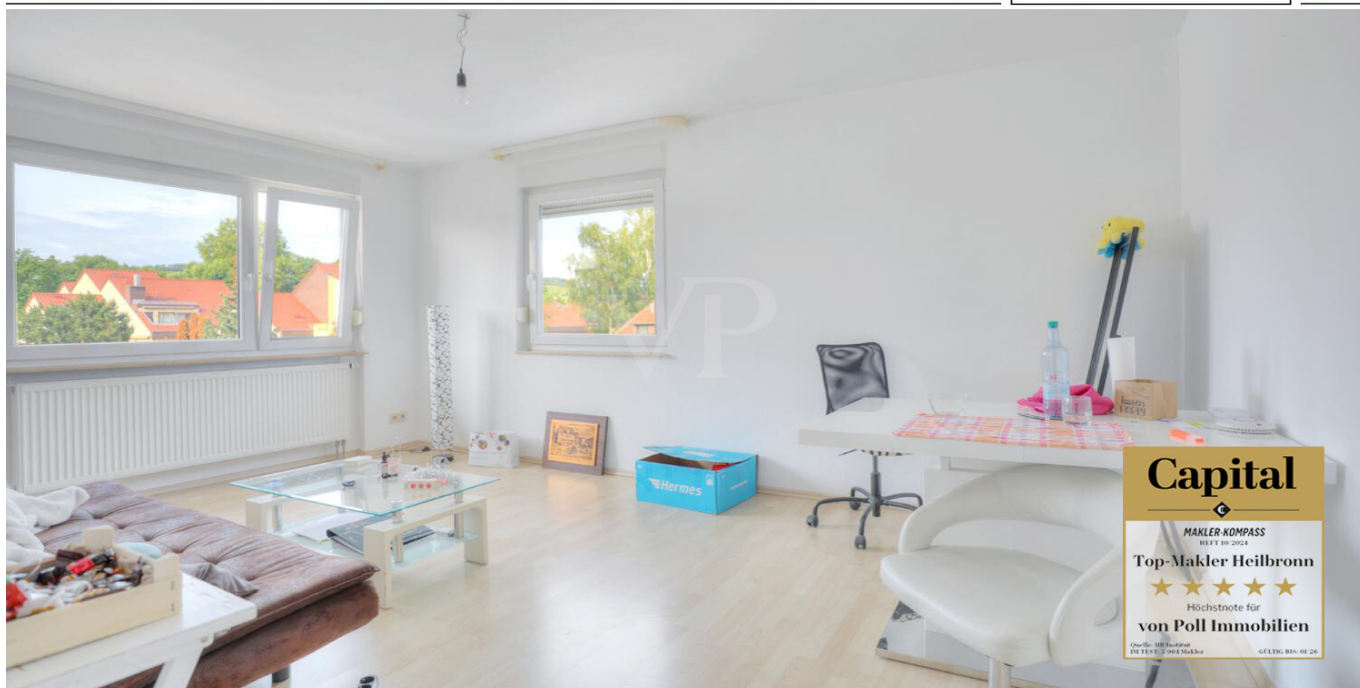


Heilbronn

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

Codice oggetto: 26188009



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

PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50,2 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188009
Superficie netta	ca. 50,2 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1961

Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	149.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà





Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



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

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà

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®)



Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## Una prima impressione

Wohnung Nr. 8 – 3. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon | ca. 50,20 m<sup>2</sup>

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss bietet einen angenehmen Rückzugsort über den Dächern der Stadt. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und sorgt für zusätzliche Lebensqualität.

Die Wohnung verfügt über einen gut geschnittenen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine Einbauküche sowie ein gepflegtes Duschbad. Die 2004 erneuerten Fenster sowie die Gastherme aus dem Jahr 2005 gewährleisten einen soliden baulichen Zustand.

Die Einheit ist vermietet, besitzt ein separates Grundbuch und stellt eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage von Heilbronn dar.

Die Wohnung ist seit 2025 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 460€.

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

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

- Balkon
- Frisch vermietet
- Zentrumsnahe Lage
- Gepflegter Zustand

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

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 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 26188009 - 74072 Heilbronn

## 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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