

Heilbronn

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Terrasse in zentraler Lage

Codice oggetto: 26188010



Capital

MAKER-KOMPASS
RANK 10 2021
Top-Makler Heilbronn
Hochstnote für
von Poll Immobilien

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80,02 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26188010 - 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: 26188010 - 74072 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188010	Prezzo d'acquisto	255.000 EUR
Superficie netta	ca. 80,02 m ²	Appartamento	Piano
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1961	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26188010 - 74072 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	149.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26188010 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188010 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188010 - 74072 Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188010 - 74072 Heilbronn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Codice oggetto: 26188010 - 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: 26188010 - 74072 Heilbronn

Una prima impressione

Wohnung Nr. 10 – 3. Obergeschoss

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Terrasse | ca. 80,02 m²

Diese besondere 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnliche Kombination aus Balkon und Terrasse auf zwei unterschiedlichen Hausseiten. Dadurch entstehen sonnige wie auch ruhigere Außenbereiche – ein seltenes und stark nachgefragtes Merkmal.

Die Wohnung bietet drei gut proportionierte Zimmer, eine Einbauküche sowie ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Die Terrasse wurde 2004 saniert, die Fenster ebenfalls 2004 erneuert und die Gasterme 2013 eingebaut.

Vermietet, grundbuchlich separat und aufgrund der Außenflächen sowie der Lage besonders attraktiv für Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Wertentwicklung.

Die Wohnung ist seit 2013 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 644,00 € (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.

Codice oggetto: 26188010 - 74072 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Balkon + Terrasse
- Langjährig vermietet
- Zentrumsnahe Lage
- Gepfleger Zustand

Codice oggetto: 26188010 - 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 IPA1, 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 Spazierengehen 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: 26188010 - 74072 Heilbronn

Ulteriori informazioni

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 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 26188010 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com