

Heilbronn

Lage kaufen. Potenzial entfalten. Wert schaffen.

Codice oggetto: 26188160



PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,28 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188160
Superficie netta	ca. 74,28 m ²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	285.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

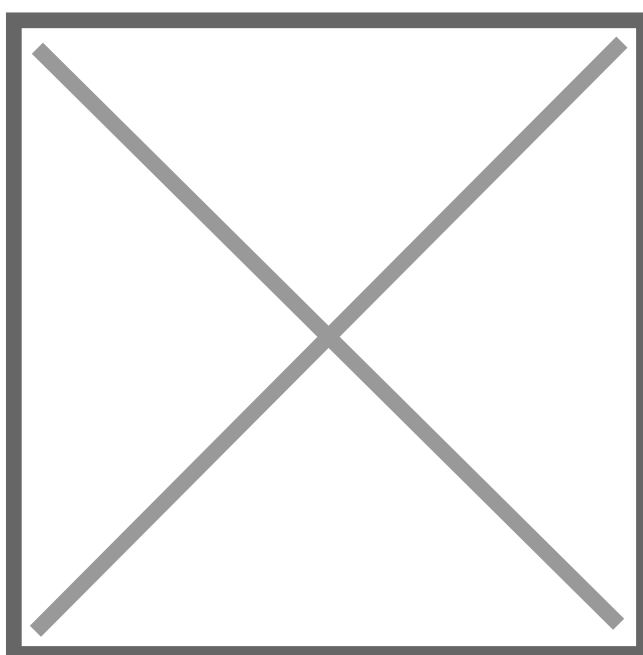
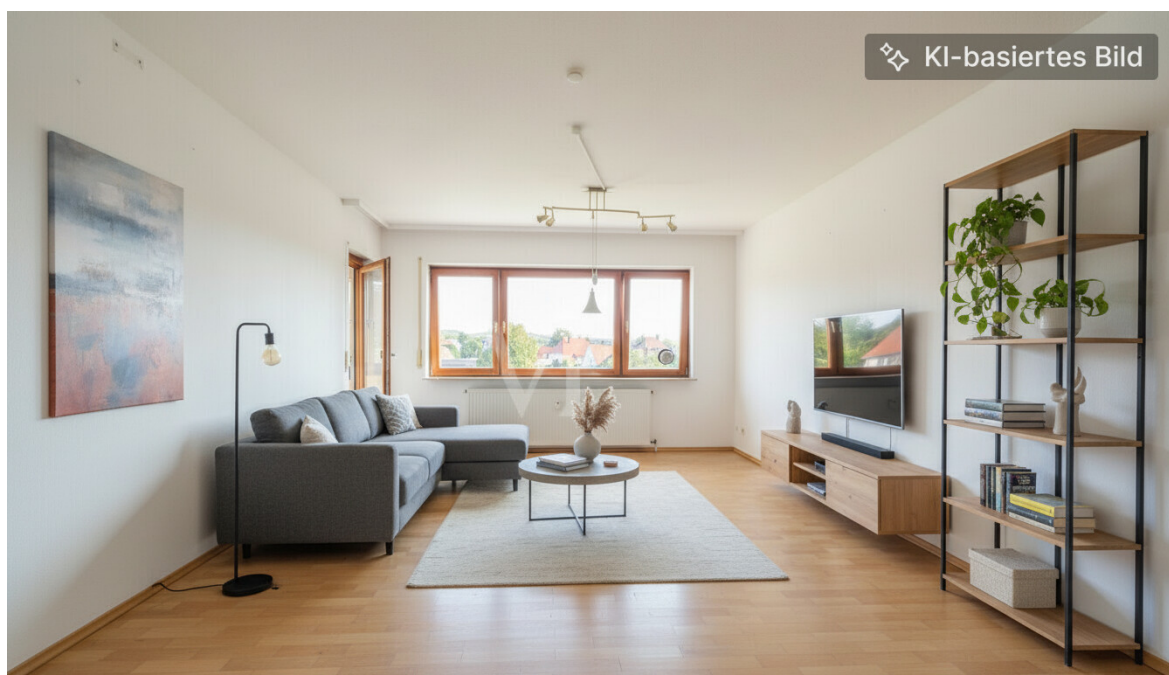
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	105.58 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

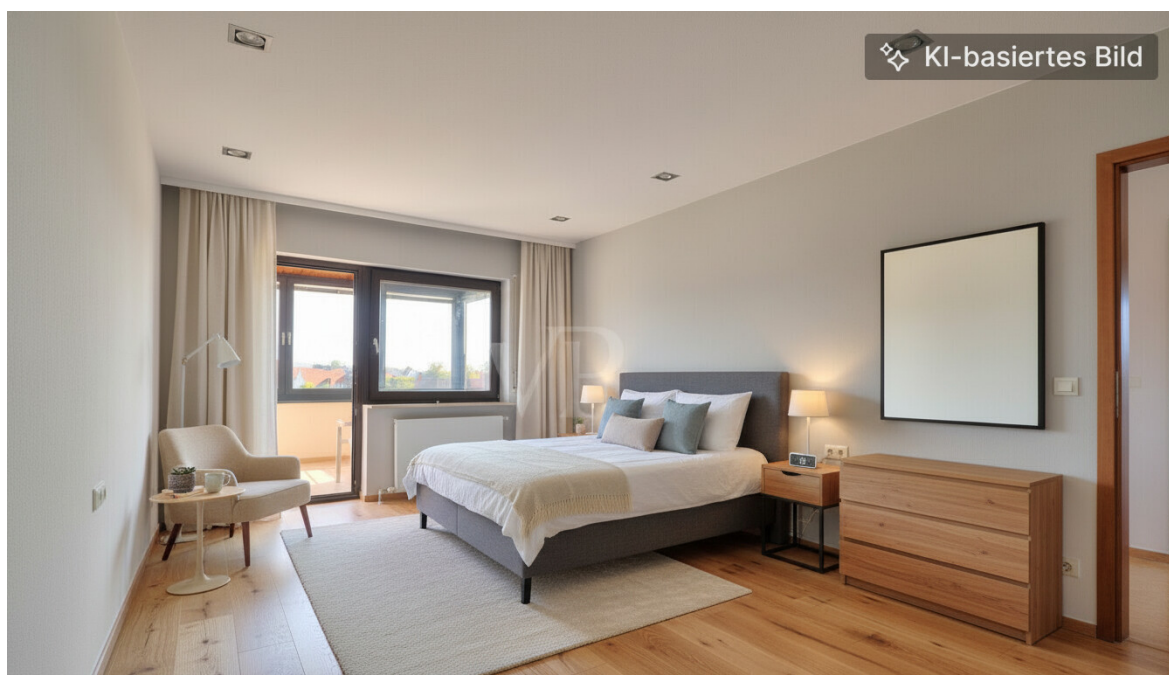
Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188160 - 74074 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: 26188160 - 74074 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

Codice oggetto: 26188160 - 74074 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: 26188160 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Lage kaufen. Potenzial entfalten. Wert schaffen.

Manche Immobilien überzeugen nicht durch Perfektion – sondern durch ihre Möglichkeiten. Diese 2-Zimmer-Wohnung im gefragten Heilbronner Osten bietet genau das: eine hervorragende Wohnlage, einen durchdachten Grundriss und die ideale Basis, um individuelle Wohnträume oder eine attraktive Kapitalanlage zu verwirklichen.

Mit einer Modernisierung lässt sich hier ein zeitgemäßes Zuhause schaffen, das den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten in sonniger Südausrichtung sorgt für ein helles Wohngefühl und einen schönen Blick ins Grüne. Das ruhige Schlafzimmer, die separate Küche sowie die funktionale Raumaufteilung bieten beste Voraussetzungen für eine hochwertige Neugestaltung.

Auch das Gebäude selbst überzeugt: Die Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch eine hohe Eigentümerquote aus – ein positives Zeichen für Werterhalt und ein gepflegtes Wohnumfeld. Zudem wurden bereits wichtige Investitionen vorgenommen: Die Fenster wurden 2020 erneuert, der Aufzug 2024 umfassend modernisiert. Die Duscheinrichtung wurde bereits 2019 erneuert.

Ob als zukünftiges Eigenheim oder renditestarke Kapitalanlage – nach einer Modernisierung bietet die Wohnung ausgezeichnete Vermietungsperspektiven in einer Lage mit dauerhaft hoher Nachfrage.

Ein Garagenstellplatz direkt am Haus rundet dieses attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich von den Visualisierungen inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich und besprechen mit Ihnen die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet.

Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26188160 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26188160 - 74074 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