Heilbronn

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

Número da propriedade: 25188090

PREÇO DE COMPRA: 326.000 EUR • **ÁREA:** ca. 72,66 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Numa vista geral

Número da propriedade	25188090
Área	ca. 72,66 m²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1960
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	326.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Cogeração fóssil
Certificado Energético válido até	19.10.2026
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	43.70 kWh/m²a
Classificação energética	A
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

O imóvel

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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 OF THE WORLD | www.von-poll.com

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Detalhes do equipamento

- 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/ (m^2a)
-Energieeffizienzklasse: A
-wesentlicher Energieträger: KWK fossil
-Baujahr lt. Energieausweis: 1960

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2026.
Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número da propriedade: 25188090 - 74072 Heilbronn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com