

Heilbronn

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

Número da propriedade: 26188007



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

PREÇO DE COMPRA: 155.000 EUR • ÁREA: ca. 49,54 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26188007 - 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: 26188007 - 74072 Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188007	Preço de compra	155.000 EUR
Área	ca. 49,54 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2022
Ano de construção	1961	Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	149.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.03.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## O imóvel

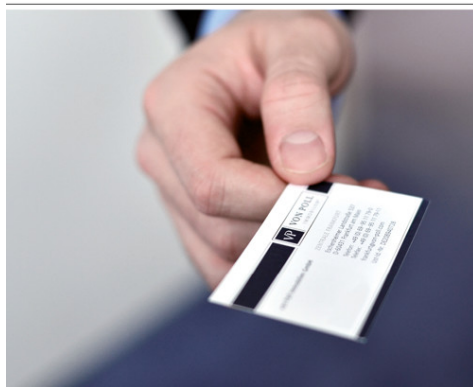


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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)

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®)



Número da propriedade: 26188007 - 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: 26188007 - 74072 Heilbronn

## Uma primeira impressão

Wohnung Nr. 6 – 2. Obergeschoss

2-Zimmer-Wohnung | ca. 49,54 m²

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine klassische Aufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen und Essen, während das separate Schlafzimmer Rückzug und Ruhe ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche sowie ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss. Durch die 2004 erneuerten Fenster und die 2022 installierte Gastherme befindet sich die Einheit in einem zeitgemäßen technischen Zustand.

Langfristig vermietet und mit separatem Grundbuch ausgestattet, eignet sich diese Wohnung ideal als solide Kapitalanlage mit überschaubarem Einstieg und nachhaltigem Vermietungspotenzial.

Die Wohnung ist seit 2010 vermietet und erzielt eine Nettokaltmiete von 427,00€ (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.

Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## Detalhes do equipamento

- Gut geschnitten
- Zentrumsnahe Lage
- Gepflegter Zustand
- Langjährig vermietet

Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26188007 - 74072 Heilbronn

## Outras informações

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 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 26188007 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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