

Heilbronn

Lage kaufen. Potenzial entfalten. Wert schaffen.

Número da propriedade: 26188160



PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 74,28 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

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

Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

Numa vista geral

Número da propriedade	26188160
Área	ca. 74,28 m ²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	285.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

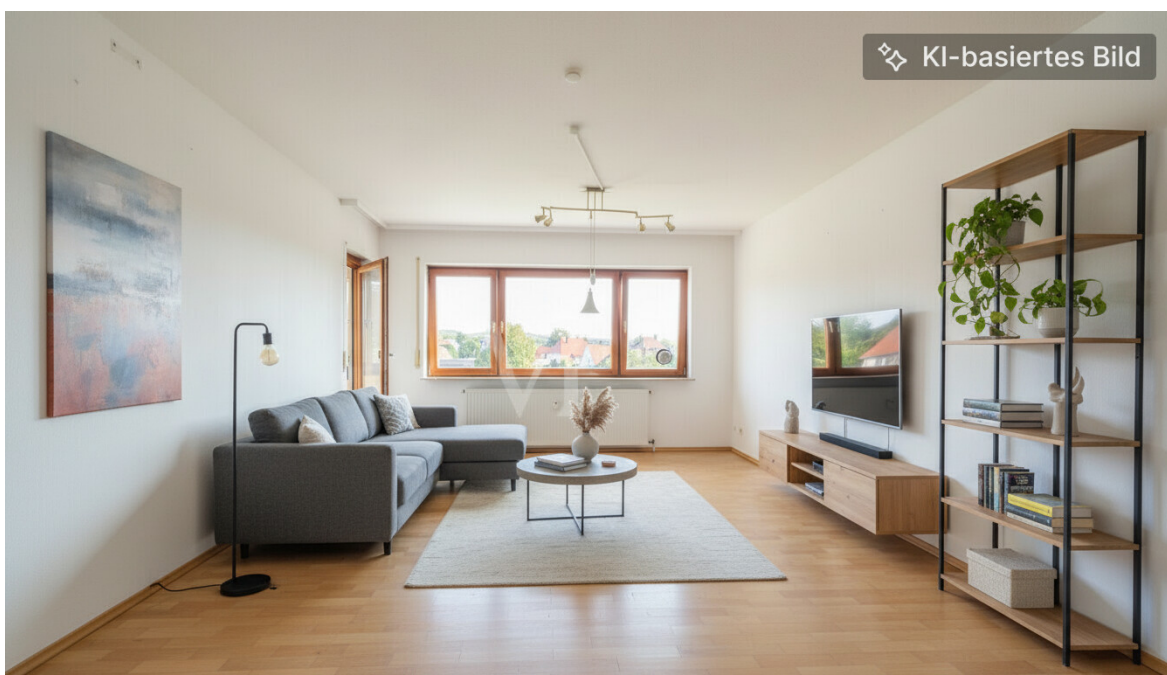
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	11.09.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	105.58 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

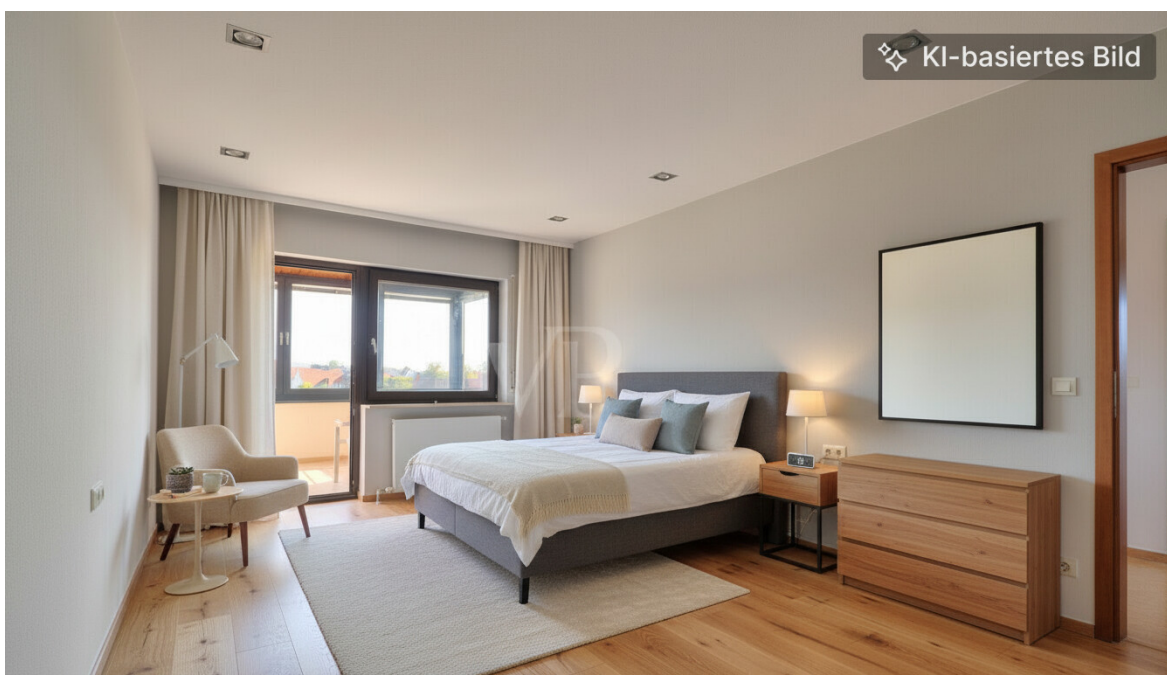
Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

O imóvel



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: 26188160 - 74074 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

Número da propriedade: 26188160 - 74074 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: 26188160 - 74074 Heilbronn

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26188160 - 74074 Heilbronn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26188160 - 74074 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