

Heilbronn

Zentral in Heilbronn investieren oder selbst einziehen – 2 Zimmer, Terrasse und Tiefgarage

Número da propriedade: 188183

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 72.66 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26188183 - 74072 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: 26188183 - 74072 Heilbronn

Numa vista geral

Número da propriedade	26188183	Preço de compra	279.000 EUR
Área	ca. 72.66 m ²	Comissão para arrendatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2016
Ano de construção	1960	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo	Móveis	Terraço, Cozinha embutida

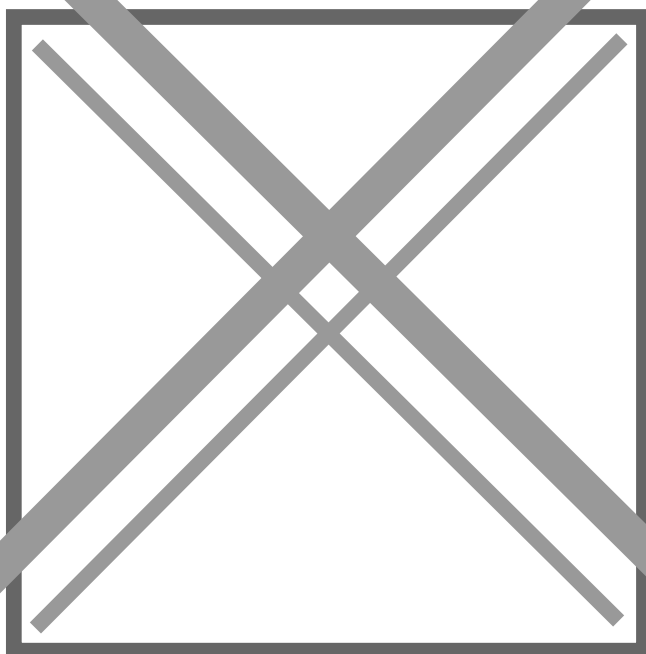
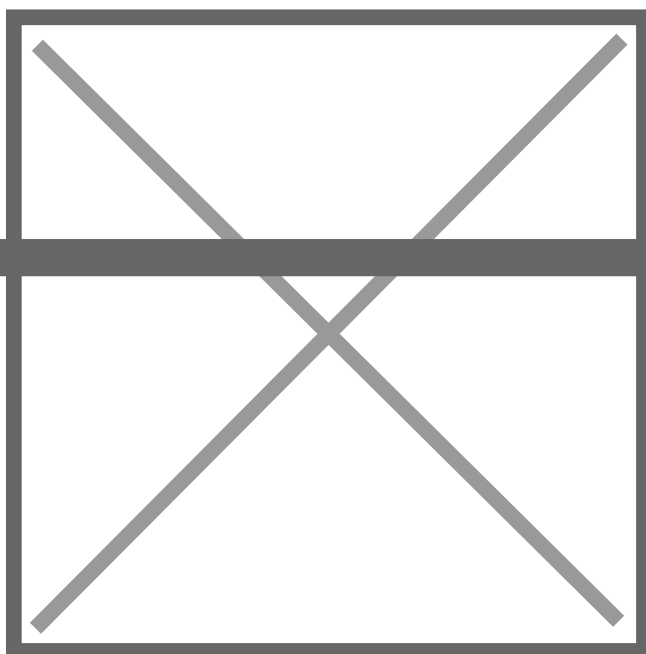
Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Processo final de energia	43.7 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.10.2026	Classificação energética	A
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

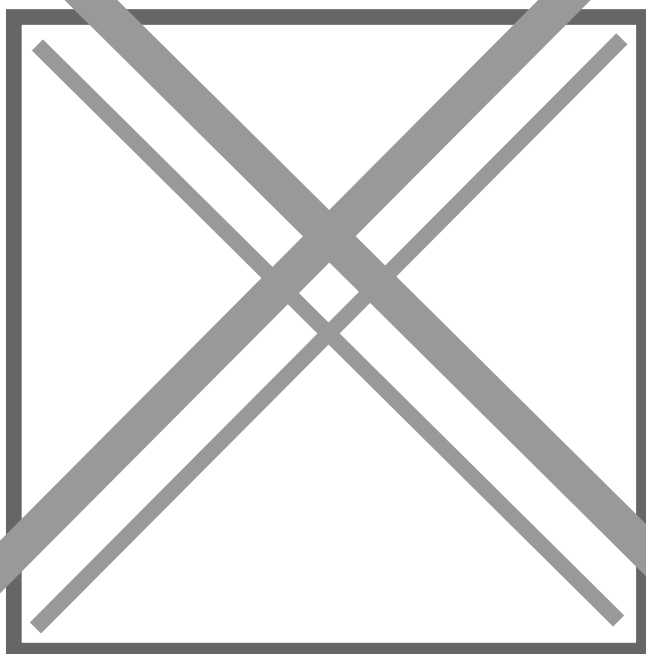
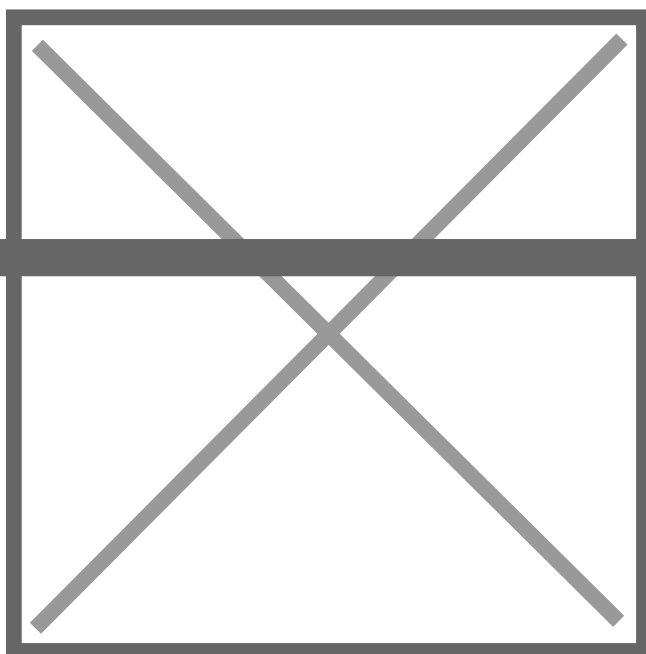
Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

O imóvel



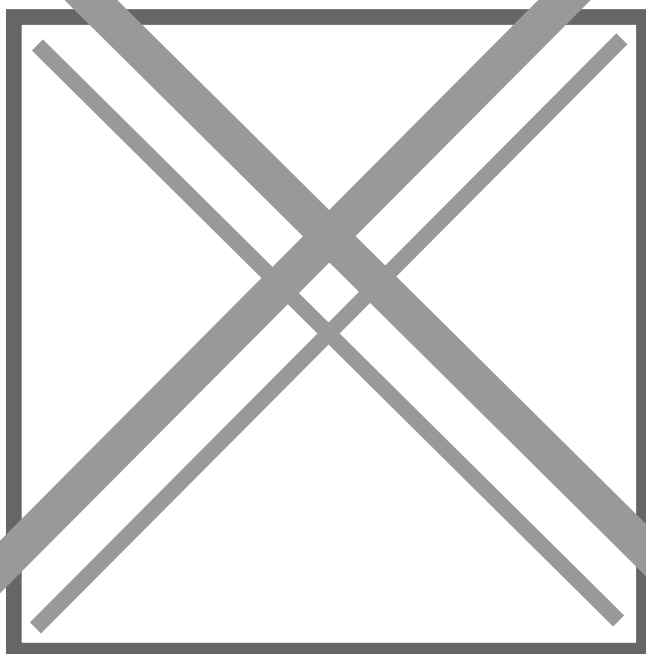
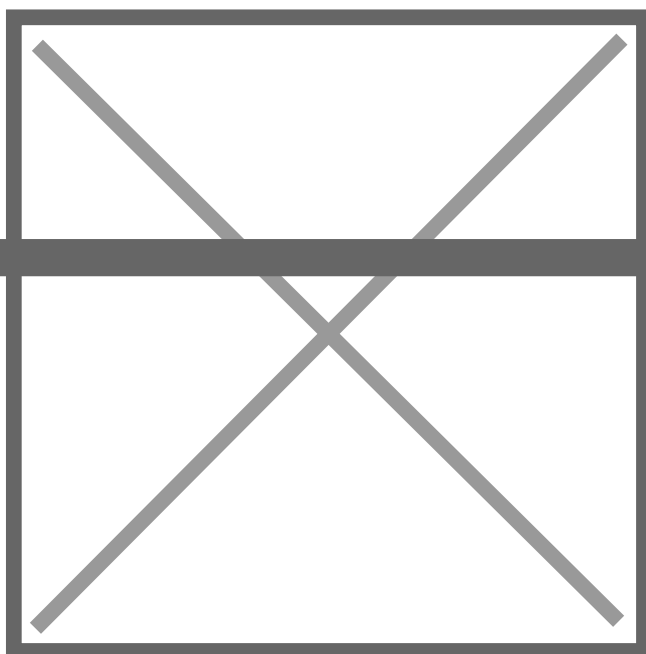
Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

O imóvel



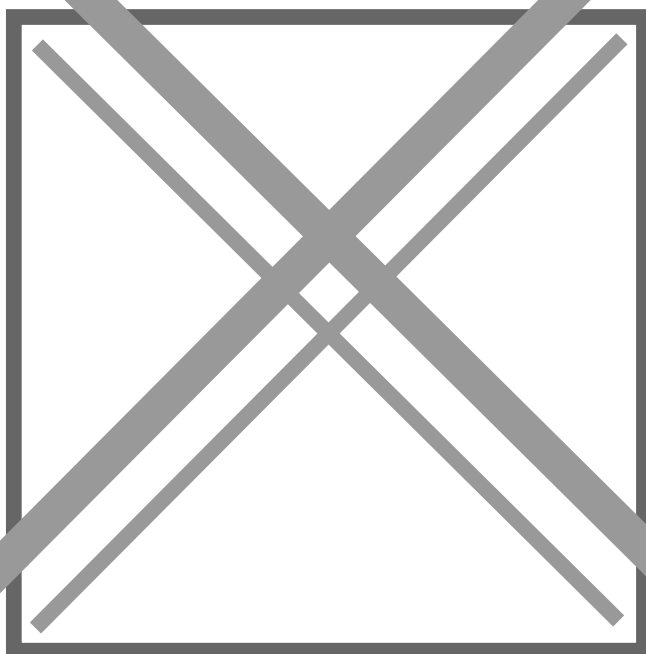
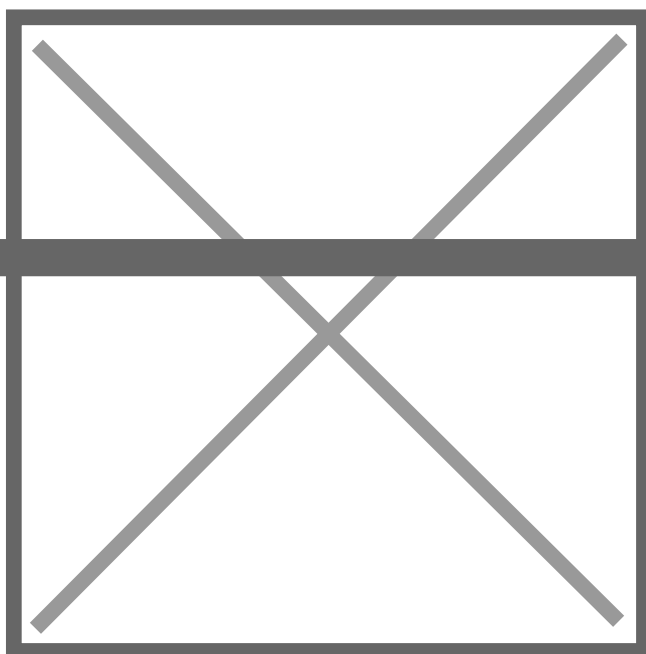
Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

O imóvel



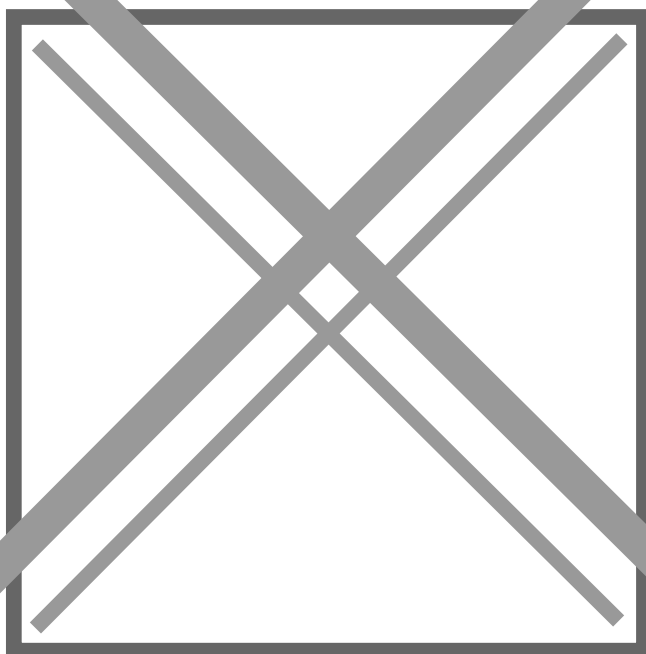
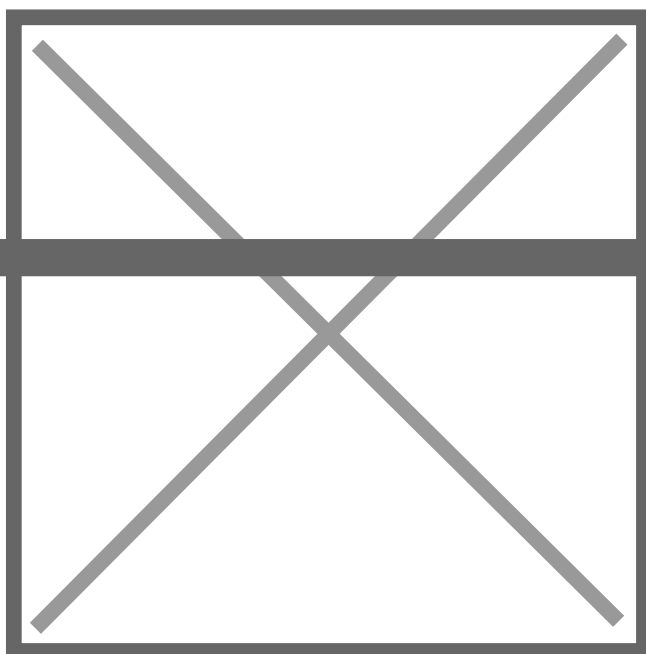
Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

O imóvel



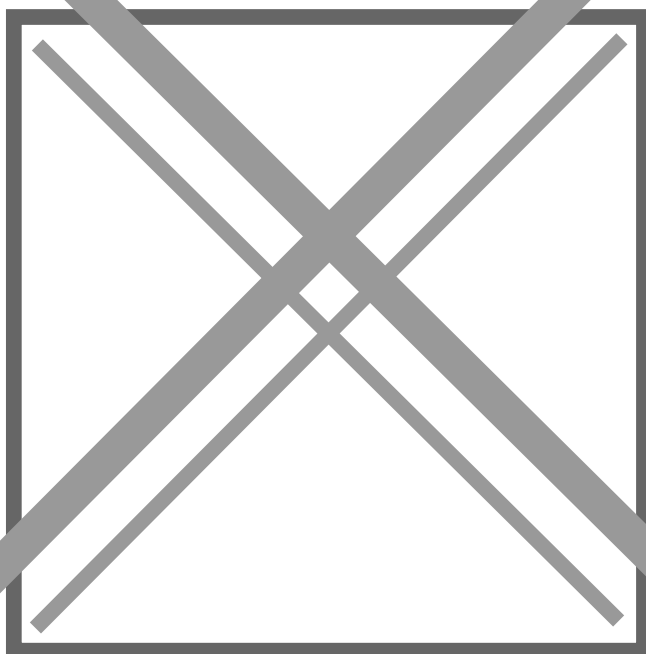
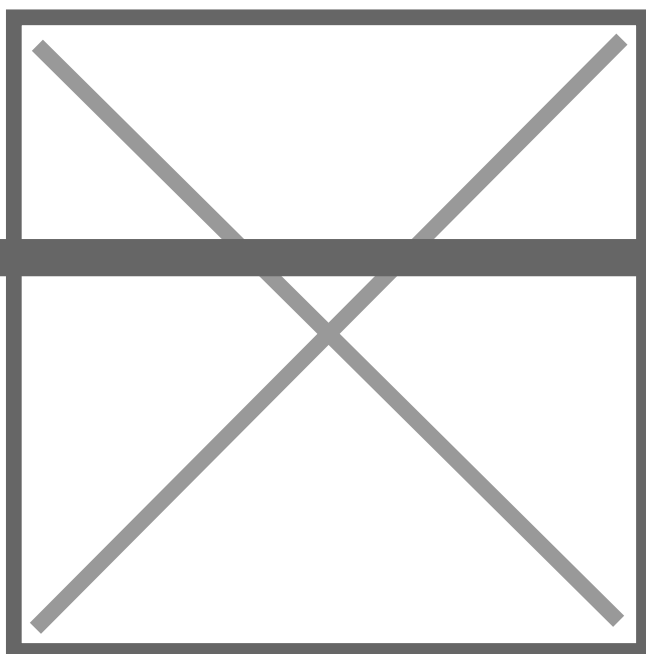
Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

O imóvel



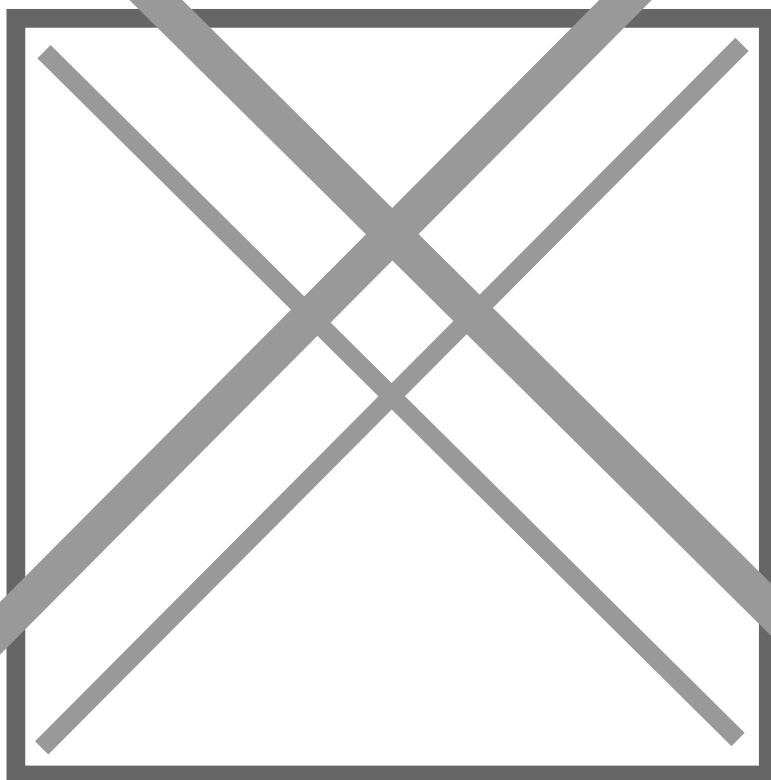
Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188183 - 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: 26188183 - 74072 Heilbronn

Uma primeira impressão

Zentral in Heilbronn investieren oder selbst einziehen – 2 Zimmer, Terrasse und Tiefgarage

Zentral gelegen, modern ausgestatt und vielseitig nutzbar. Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einer besonderen Planung in Lebensqualität. Ob als erstes eigenes Zuhause, komfortable Wohnung für Berufspendler oder attraktive Kapitalanlage – hier eröffnen sich verschiedene Möglichkeiten.

Inmitten der Heilbronner Innenstadt, in der ehemaligen Buchbinderei, befindet sich diese Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2018 umfassend kernsaniert und zu modernem Wohnraum umgebaut wurde. Das Gebäude verbindet damit seine ursprüngliche Geschichte mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer Lage, die kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Auf rund 72 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem offenen Wohn- und Essbereich, separatem Schlafzimmer und modernen Ausstattungsdetails. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare und Pendler, die zentral wohnen und die Vorzüge der Stadt genießen möchten.

Wohnen mit Freiraum – mitten in der Stadt

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 29 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft ein modernes, offenes Wohngefühl. Hier ist Platz für gemütliche Abende, gemeinsame Mahlzeiten oder einen entspannten Feierabend.

Ein Kaffee am Nachmittag, ein Abendessen im Freien oder entspannte Stunden nach der Arbeit – diese großzügige Außenfläche erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet einen besonderen Mehrwert mitten in der Stadt.

Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Praktisch im Alltag ist der separate Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradraum für die Hausgemeinschaft schaffen weiteren Stauraum.

Zentral wohnen – kurze Wege inklusive

Die Lage mitten in Heilbronn macht die Wohnung besonders alltagstauglich. Der Bildungscampus Heilbronn, die Innenstadt und die S-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch das BUGA-Gelände befindet sich in der näheren Umgebung. Ob Studium, Beruf oder Freizeit: Viele wichtige Ziele lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Das macht die Wohnung besonders interessant für Menschen, die kurze Wege schätzen und gerne zentral wohnen.

Interessant für Eigentümer und Kapitalanleger

Sie suchen Ihre erste eigene Wohnung? Dann bietet Ihnen diese Immobilie die Möglichkeit, unabhängig zu wohnen und sich ein eigenes Zuhause in zentraler Lage aufzubauen.

Sie pendeln beruflich oder möchten urban leben? Die kurzen Wege zu Innenstadt, Bildungscampus und öffentlichem Verkehr machen die Wohnung zu einem praktischen Ausgangspunkt für Alltag und Beruf.

Sie möchten in Wohnimmobilien investieren? Der Standort, der funktionale Grundriss und die moderne Ausstattung schaffen gute Voraussetzungen für eine Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen. Neben klassischen Mietverhältnissen kann – abhängig von Ihrem Vermietungskonzept – auch eine möblierte Vermietung an Studierende, Berufseinsteiger oder Beschäftigte in der Region eine interessante Option sein. So lässt sich die Wohnung sowohl als langfristige Wohnimmobilie als auch als flexibel nutzbare Kapitalanlage betreiben.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und beantworten Ihre Fragen zu Ausstattung, Nutzungsmöglichkeiten und Vermietungsspezial.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

Detalhes do equipamento

Die Wohnung überzeugt durch eine Ausstattung, die sowohl im Alltag als auch bei einer späteren Vermietung Vorteile bietet:

- Umfassende Kernsanierung des Gebäudes im Jahr 2016
- Ca. 72 m² Wohnfläche
- Offener Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche
- Ca. 24 m² große, überdachte Westterrasse
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Aufzug im Gebäude
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Tiefgaragenstellplatz als Duplexparker

Die dargestellten Vorher-Nachher-Collagen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen und sollen einen Eindruck davon vermitteln, welches Potenzial in den Räumlichkeiten steckt. Die „Nachher“-Darstellungen wurden mithilfe von 3D-Software generiert und stellen keine verbindliche Planung oder tatsächliche Ausführung dar.

Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich fußläufig zur Innenstadt - in einem begehrten und gut erschlossenen Wohngebiet im zentralen 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

prägt nicht nur das Stadtbild, sondern auch das kulturelle Leben. Zahlreiche Weinteste, 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 zukunftsicheren Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Número da propriedade: 26188183 - 74072 Heilbronn

Pessoa de contacto

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

Mario Roider

Moltkestraße 13, 74072 Heilbronn

Tel: +49 7131 – 123 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o agente isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com