

Heilbronn – Heilbronn

# Alles in unmittelbarer Nähe! Zentral gelegene Wohnung in Heilbronn

Objektnummer: 24188257



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188257
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Etage	2
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	220.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.02.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



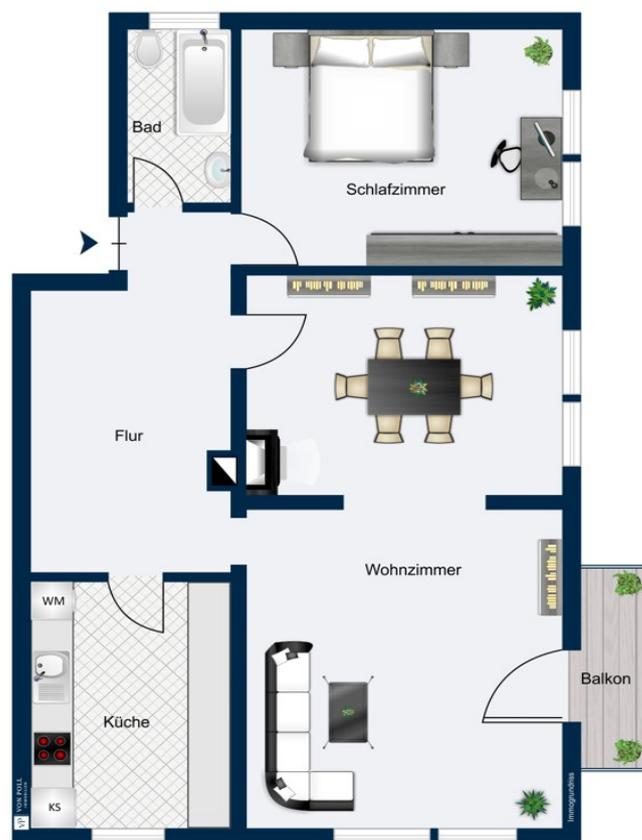
Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung, im ersten Obergeschoss eines Vier-Parteienhauses. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine hellen Räume. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt zweieinhalb Zimmer mit Balkon und einem Tageslichtbadezimmer. Über den Flur gelangen Sie in alle Räumlichkeiten der Wohnung. Das Wohnzimmer ist besonders hell und freundlich gestaltet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den Südwestbalkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie die frische Luft und den Ausblick in die grüne Parkanlage genießen. Die Lage der Wohnung ist attraktiv, direkt in Heilbronner Innenstadt Nähe und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe. Zur Aufteilung der Wohnung: Diese bietet ein Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, Wohn- und Esszimmer mit insgesamt ca. 34 m<sup>2</sup>, ein Tageslichtbadezimmer mit ca. 4 m<sup>2</sup>, eine große Küche mit 10 m<sup>2</sup> und einen kleinen Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup>. Abgerundet wird die Wohnung durch einen offenen Flur mit ca. 11 m<sup>2</sup>. Durch eine Abtrennung zwischen Wohn- und Esszimmer kann die Wohnung auch problemlos zu einer Dreizimmerwohnung erweitert werden. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre gepflegte Ausstattung, die praktische Raumaufteilung und die angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine komfortable und gut gelegene Wohnung suchen. Für weitere Fragen und bei näherem Interesse, stehen wir gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Zentrale Lage (Bildungscampus)
- Dinge des täglichen Bedarfs in direkter Nähe
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon in Süd-West Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Abstellraum im Untergeschoss

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Der Bereich gilt als zentrale Innenstadtlage und ist ca. 10 Minuten vom Neckar entfernt. Kindergärten und sämtliche Schularten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz in fußläufiger Umgebung. Die Infrastruktur im Bereich der öffentlichen Verkehrsmittel ist mit dem Stadtbus sowie der S-Bahn ideal. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum gemütlichen verweilen ein. Ein schöner Stadtpark befindet sich in der selben Straße und kann für schöne Spaziergänge genutzt werden.

**Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 220.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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