

Heilbronn – Heilbronn

# Moderne, helle 3,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia in guter Wohnlage

Objektnummer: 24188067



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24188067 - 74074 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188067
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	162.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188067 - 74074 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Diese modern ausgestattete Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Das Objekt verfügt über dreieinhalb Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Im Jahr 2018 wurde dieses, sowie das WC vollständig erneuert, ebenso wie die Küche, die sich in einem guten Zustand präsentiert. Der Dielenboden wurde im Jahr 2016 verlegt, ebenso wurden die Fenster im Jahr 2008 größtenteils erneuert. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2003, während der Heizungstank und Brenner erst kürzlich 2022 ausgetauscht wurden. Die großzügig geschnittene Wohnung besticht durch helle und freundliche Räume, die zum Wohlfühlen einladen. Eine Loggia/Balkon bietet Platz für gemütliche Stunden an der frischen Luft. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, was den neuen Eigentümern ermöglicht, sofort einzuziehen, ohne größere Renovierungsmaßnahmen durchführen zu müssen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet trotzdem eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien macht. Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und den gepflegten Zustand. Aufgrund der modernen Sanierungen in den letzten Jahren bietet die Immobilie ein zeitgemäßes Wohnerlebnis in einer ruhigen Wohngegend. Ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer modernen, bezugsfertigen Wohnung sind. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein wohnliches Zuhause zu erwerben, in dem sie sich sofort wohlfühlen können. Abgerundet wird die Wohnung durch einen Garagenstellplatz. Dieser ist im Preis mit in begriffen. Bei Fragen, weiteren Bildern, oder näherem Interesse, können Sie jederzeit auf uns zukommen.

Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Süd-West Loggia
- Ruhige und doch zentrale Lage
- Wenig Parteien im Haus
- Garagenstellplatz mit neuem Tor und Estrich
- Wohnung in einem modernen Zustand
- Tageslicht-Badezimmer und Gäste WC
- Gute Raumaufteilung mit hellen Räumen
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Lage in der Heilbronner Südstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und in wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater, der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Flanieren und Verweilen ein. Heilbronn selbst ist mit seinen ca. 128.000 Einwohnern ein Wirtschaftsmotor mit zahlreichen namhaften Unternehmen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie durch die beiden Autobahnen A81 / A6 gegeben. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet Württembergs und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

**Objektnummer: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.



Objektnummer: 24188067 - 74074 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)