

Heilbronn – Heilbronn

# Aktuelle Praxiseinheit mit möglicher Nutzungsänderung zum großzügigen Wohnen im Heilbronner Osten

Objektnummer: 24188082



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24188082 - 74076 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: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188082
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





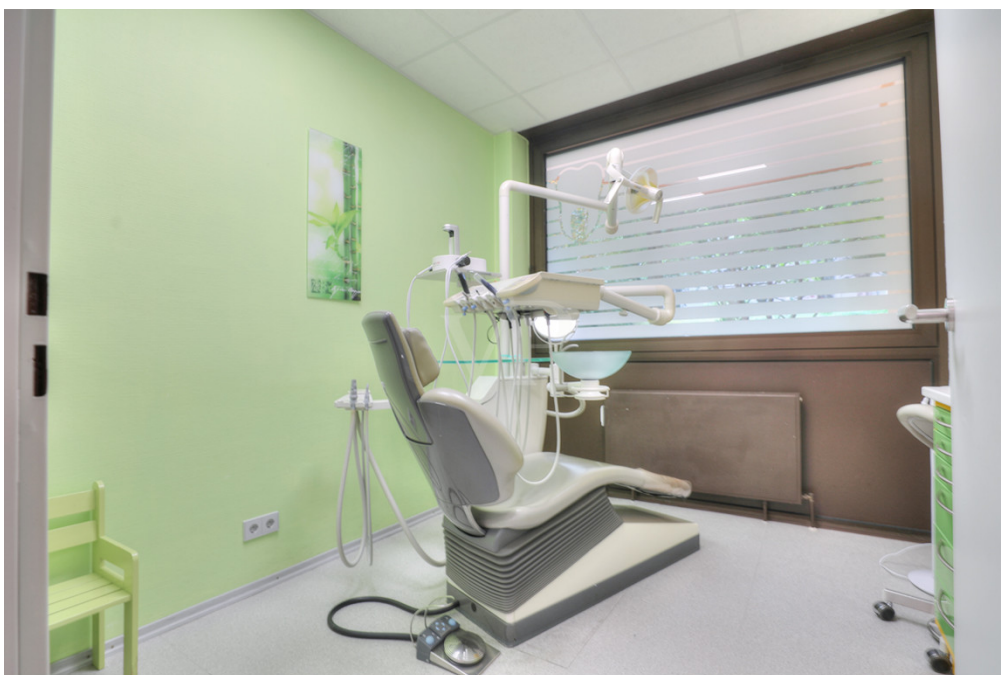
Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

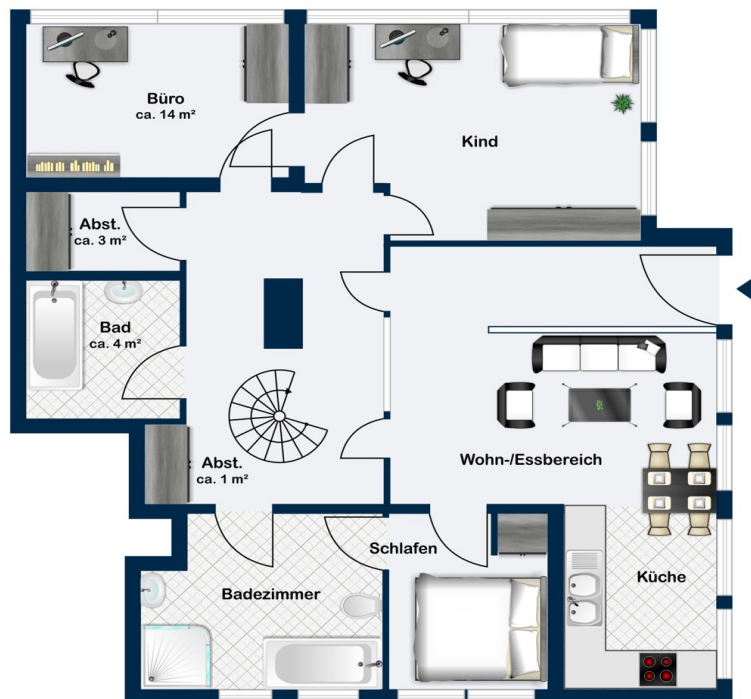
## Die Immobilie

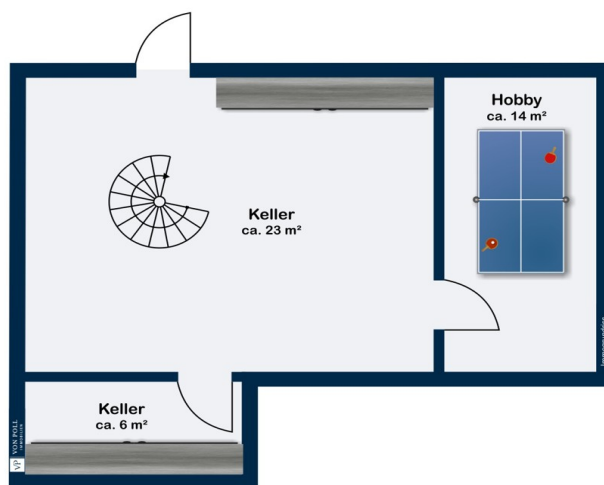




Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## 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: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Aktuelle Praxiseinheit mit möglicher Nutzungsänderung zum großzügigen Wohnen im Heilbronner Osten Sie sind auf der Suche nach einer neuen Wohnung im grünen Heilbronner Osten, die Sie nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen gestalten können? Dann schauen Sie sich gerne folgendes Objekt an: Zum Verkauf steht eine tolle Fläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1985. Die Einheit wird aktuell noch als Zahnarztpraxis genutzt, kann zur Wohnung umgebaut werden und bringt sehr viel Potenzial mit sich: Zwei separate Eingänge, hohe Decken und vier PKW Stellplätze sind nur drei der vielen Vorzüge dieser Immobilie. Wie sie unserem Grundriss entnehmen können, kann hier zum Beispiel eine moderne Wohnung mit einem offenen Wohn-/ Ess- / Küchenbereich, vier Schlafzimmern (die sich auch prima als Büro, Gäste- und Ankleidezimmer eignen) und zwei Badezimmern entstehen. Die großen Fensterflächen machen die Wohnung hell/gemütlich und ermöglichen einen schönen Blick ins Grüne. Über die offene Wendeltreppe im Flur erreichen Sie Ihr persönliches Untergeschoss mit einem weiteren Zimmer, das sich z.B. als Hobby- oder Fitnessraum eignet. Ein weiterer Raum und ein Keller bieten weitere Nutzfläche und somit ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. In Summe stehen Ihnen ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, sowie weitere ca. 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss zur Verfügung. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren und wir zeigen Ihnen die Möglichkeiten eines Umbaus auf – wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Aktuell als Praxis genutzt / Nutzungsänderung zum Wohnen möglich
- Ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG + ca. 42 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG
- Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne
- separater Eingang im EG + UG
- Keller
- 4 x PKW Stellplätze
- Aufzug im Treppenhaus
- Zentrale Lage mit guter Anbindung

Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Die Praxiseinheit, die zu einer schönen Wohnung umgebaut werden kann, befindet sich in einem Wohn-/Geschäftshaus in zentraler Lage im Heilbronner Osten.

Einkaufsmöglichkeiten, Bus- /Stadtbahnanschlüsse und die Heilbronner Innenstadt befinden sich in direkter Laufnähe. Heilbronn mit ca. 133.000 Einwohnern zählt zu den dynamischsten Städten Deutschlands und ist als hervorragender Standort für Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der im Industriepark "Böllinger Höfe" entsteht, schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter. Gleichzeitig ist die Region bekannt für seine vielfältigen Kulturangebote, die wunderbaren Wein- und Naturlandschaften, die vielfältigen Sport- und Freizeitangebote und nicht zuletzt für seine Familienfreundlichkeit. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität aus.

Objektnummer: 24188082 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 123.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24188082 - 74076 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)