

Heilbronn – Heilbronn

# Lichtdurchflutet & altersgerecht – 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblick

Objektnummer: 25188310



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

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

Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188310
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	225.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

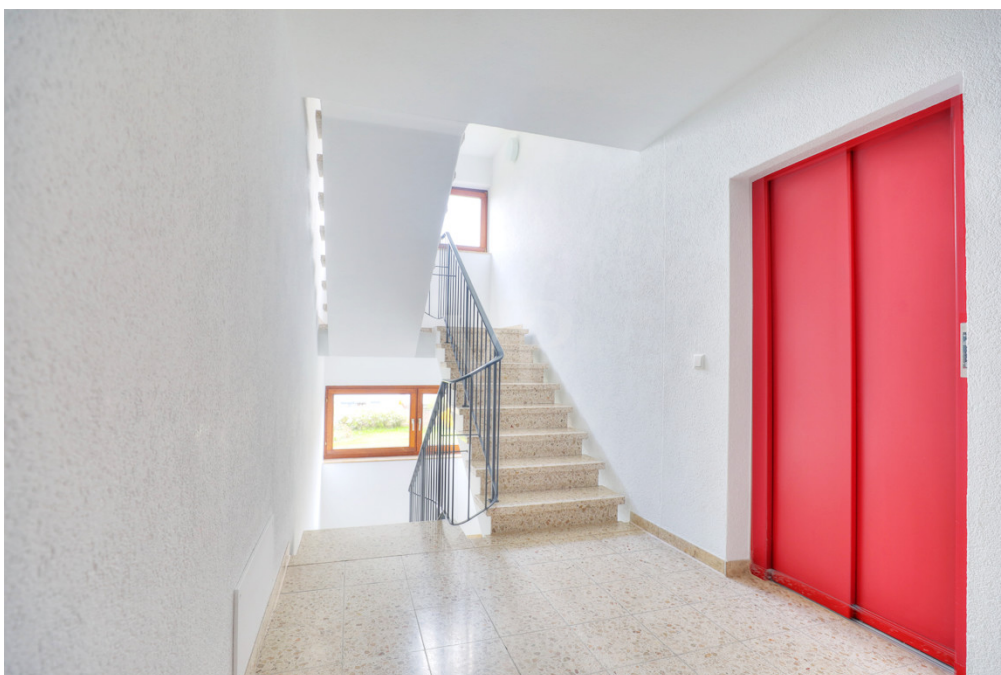
## Die Immobilie





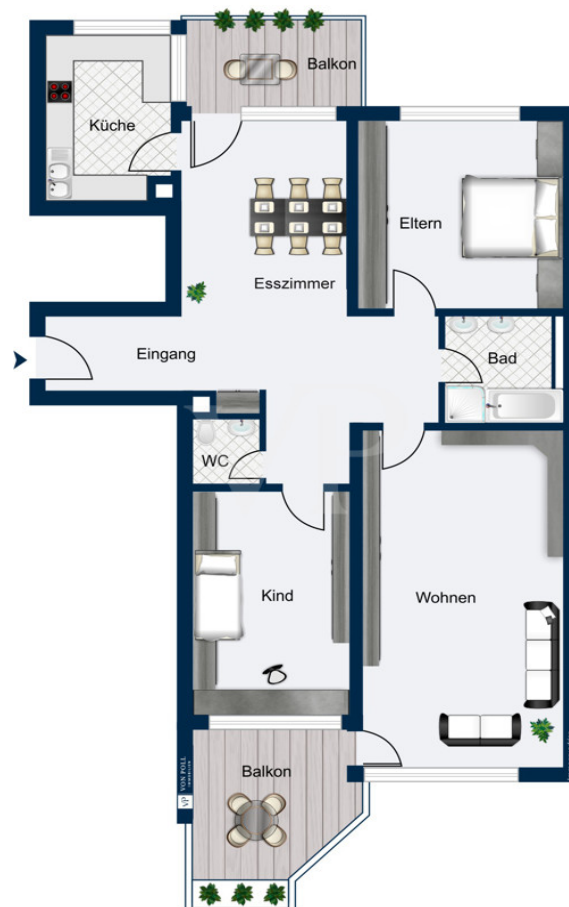
Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188310 - 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: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Lichtdurchflutet & altersgerecht – 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblick Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet eine ideale Gelegenheit für Familien oder Paare, die ein komfortables und praktisches Zuhause in einer begehrten Wohnlage suchen. Mit einer Wohnfläche von 113 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Zur Verfügung stehen zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein separater Essbereich sowie eine helle Küche. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone mit Süd- und Nordausrichtung. Zudem sind einige Räume mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, was für eine warme Wohnatmosphäre sorgt. Ein Aufzug bringt Sie bequem in das zweite Obergeschoss, wo Sie direkt in diese einladende Wohnung eintreten können. Der helle Eingangsbereich führt Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind. Auf der linken Seite gelangen Sie in die Einbauküche, die durch zwei Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon mit Blick auf die grüne Gartenanlage. Die drei weiteren Zimmer können individuell genutzt werden. Das größte von ihnen ist mit dem Südbalkon verbunden und eignet sich ideal als Wohnzimmer. Hier können Sie die Sonne genießen und nach einem langen Tag entspannen. Der Balkon verfügt zudem über integrierte Blumenkästen, die den Außenbereich noch einladender machen. Die beiden weiteren Zimmer bieten Platz für ein Eltern- und ein Kinderzimmer oder lassen sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates WC – ein praktischer Vorteil im Alltag. Im Kellergeschoss steht Ihnen ein besonders geräumiger und abschließbarer Kellerraum mit hoher Decke zur Verfügung. Zudem gibt es zwei gemeinschaftliche Fahrradabstellräume. Der Hausmeisterdienst sorgt für einen stets gepflegten Hausflur und eine ordentliche Wohnanlage. Über den Aufzug erreichen Sie neben der Wohnung und dem Keller auch die Tiefgarage, was zusätzlichen Komfort bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung!

Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- 2x Balkon
- Fahrradabstellraum
- Großer / hoher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (im Preis inkl.)
- Aufzug
- Einbauküche
- Gut gelegen / sehr gute Infrastruktur (Heilbronn Ost)

Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in gewachsener Lage im Heilbronner Osten. Stadtbahnanschluss ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie den Pfühlpark. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind gut erreichbar. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Auch 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 der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

Objektnummer: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 225.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.



Objektnummer: 25188310 - 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)