

Heilbronn

# Exklusiver Erstbezug! 3,5 Zimmer zum Wohlfühlen in Heilbronn Ost

Objektnummer: 24188192



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

MIETPREIS: 2.620 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188192	Mietpreis	2.620 EUR
Wohnfläche	ca. 174,63 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	300 EUR
Zimmer	3.5	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2024	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 80 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



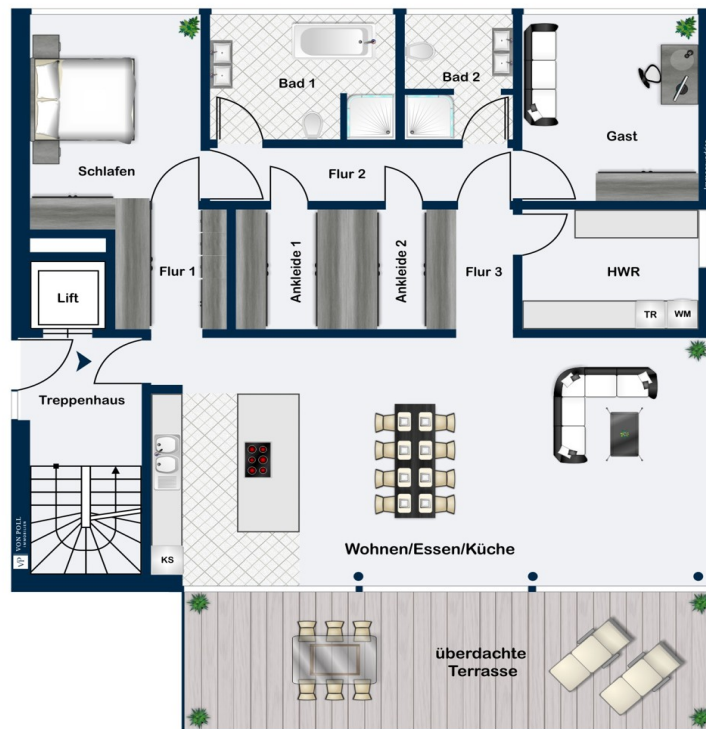
Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188192 - 74074 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: 24188192 - 74074 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Exklusiver Erstbezug! 3,5 Zimmer zum Wohlfühlen in Heilbronn Ost Die geräumige Erdgeschosswohnung im Heilbronner Osten überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> und einer Raumaufteilung von 3,5 Zimmern sowie 2 Badezimmern. Das Baujahr 2024 garantiert modernen Wohnkomfort und der Erstbezug ermöglicht es den zukünftigen Bewohnern, das Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen einzurichten. Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität mit Fußbodenheizung, elektrischen Jalousien und einer Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit. Zwei Tageslichtbadezimmer sorgen für eine angenehme Atmosphäre und bieten viel Platz zum Entspannen. Zudem stehen zwei Ankleidezimmer und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, um Ordnung zu halten und den Wohnraum optimal zu nutzen. Die hochwertige Einbauküche lädt zum Kochen mit der ganzen Familie ein und die überdachte Terrasse bietet einen Rückzugsort im Freien. Ob bei einem Glas Wein oder bei Kaffee und Kuchen – hier findet jeder seine Ruhe. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 80,00€ monatlich angemietet werden, was das Parken in der ruhigen Wohngegend sehr komfortabel gestaltet. Die wohnliche Atmosphäre und die praktische Raumaufteilung machen die Wohnung besonders attraktiv. Die Lage im Heilbronner Osten ist zentral und dennoch ruhig gelegen, was einen idealen Rückzugsort in der Großstadt bietet. Das Objekt eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Gerne präsentieren wir Ihnen diese schöne Wohnung vor Ort. Wir freuen uns auf Sie!



Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Erstbezug
- Fußbodenheizung
- Elektrische Jalousien
- Alarmanlage
- 2x Tageslichtbadezimmer
- 2x Ankleidezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- 1x Tiefgaragenstellplatz für 80,00€ monatlich
- Ruhige Lage im Heilbronner Osten

**Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. 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. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpftal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. Sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

**Objektnummer: 24188192 - 74074 Heilbronn**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24188192 - 74074 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)