

Heilbronn – Heilbronn

Wohnung in zentrumsnaher Lage mit Aufzug, TG- Platz und zwei Balkonen

Objektnummer: 24188310



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,12 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24188310 - 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: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	24188310
Wohnfläche	ca. 113,12 m 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
Nutzfläche	ca. 11 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	225.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	23.08.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



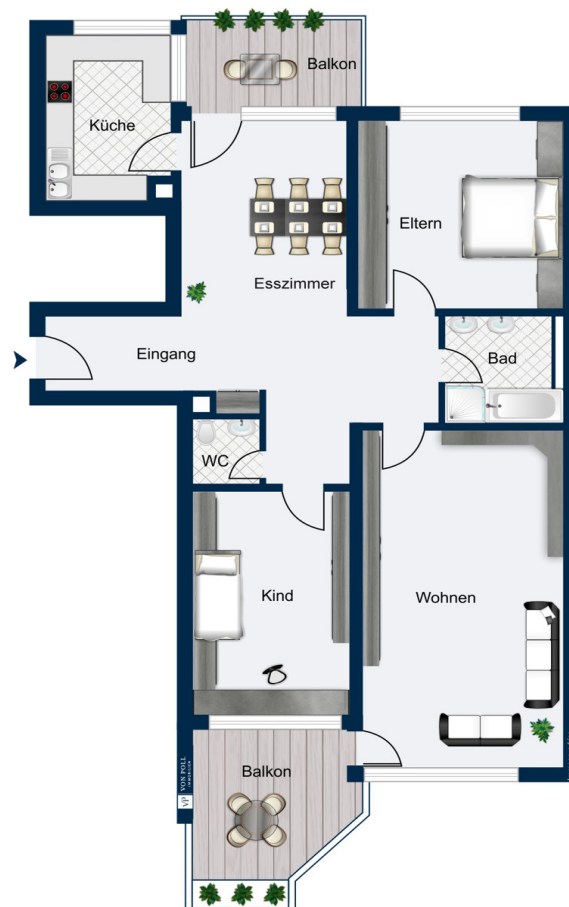
Objektnummer: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 24188310 - 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: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Wohnung in zentrumsnaher Lage mit Aufzug, TG-Platz und zwei Balkonen Diese großzügige Etagenwohnung im 2. Obergeschoss bietet mit ca. 113 m² Wohnfläche eine attraktive Wohnmöglichkeit in einem gepflegten Gebäude, das 1989 erbaut und zuletzt 2019 modernisiert wurde. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und persönliche Rückzugsbereiche bieten. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Essbereich, der harmonisch in die Küche übergeht und vielfältige Möglichkeiten zur Möblierung und Raumgestaltung ermöglicht. Die helle und einladende Atmosphäre wird durch große Fensterflächen zusätzlich unterstrichen. Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die der Wohnung zusätzlichen Komfort verleihen. Der Balkon in Süd-Ausrichtung kann vom Wohnzimmer aus betreten werden und lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier können Sie die Sonne genießen und Ihre eigenen kleinen Pflanzenarrangements aufstellen. Der Balkon in Nord-Ausrichtung, den Sie vom Esszimmer aus erreichen, bietet auch an warmen Tagen einen angenehmen Ort zum Entspannen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, sowie einer Dusche ausgestattet und bietet darüber hinaus genügend Raum für Ihre Badeutensilien. Das separate WC befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite, was gerade bei Besuch sehr praktisch ist. Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein großer Kellerraum, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum. Zudem ist ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inbegriffen, was Ihnen die Parkplatzsuche erspart. Der vorhandene Aufzug gewährleistet einen bequemen Zugang zur Wohnung und ist besonders bei Einkäufen oder schwerem Gepäck von Vorteil. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2019 modernisiert und gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung. Die Wohnung befindet sich in Heilbronn Ost, einer sehr gut erschlossenen Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Lage besonders attraktiv für Singles, Familien und Berufstätige, die Wert auf eine gute Anbindung legen. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin selbst ein Bild von dieser gepflegten und funktionalen Wohneinheit zu machen.

Objektnummer: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Ausstattung und Details

- 2x Balkon (Süd- und Nord-Ausrichtung)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Parkettböden
- Offener Essbereich
- EBK
- Aufzug
- Fahrradabstellraum
- Großer / hoher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (im Preis inkl.)
- Gut gelegen / sehr gute Infrastruktur (Heilbronn Ost)

Objektnummer: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Alles zum Standort

Die gemütliche Wohnung 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 Köpfertal 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. Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 225.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die
Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com