

Heilbronn – Heilbronn

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

Property ID: 25188310



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

PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188310
Living Space	ca. 113 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	225.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.08.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

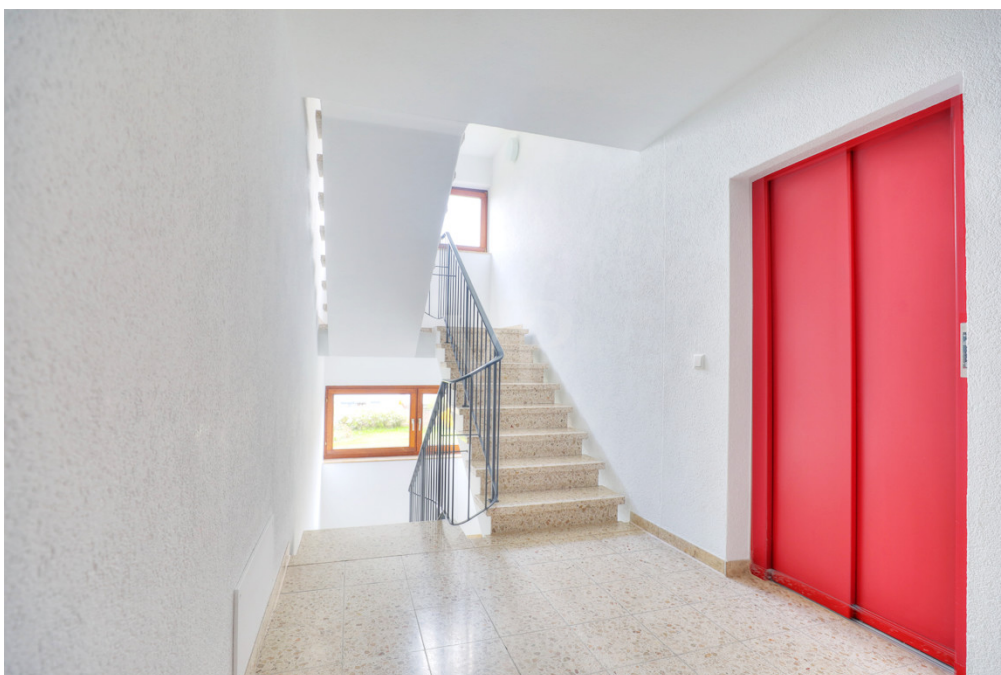
## The property





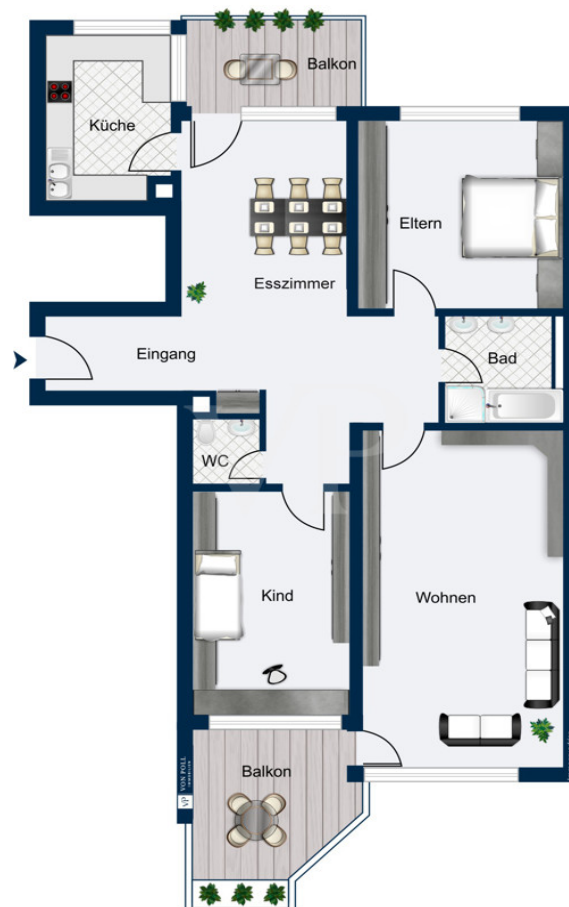
Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A first impression

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!

Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Details of amenities

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

Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## All about the location

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.

Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Other information

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.



Property ID: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)