

Heilbronn – Heilbronn

# Alles in unmittelbarer Nähe! Zentral gelegene Wohnung in Heilbronn

Property ID: 24188257



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

**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 24188257 - 74072 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: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## At a glance

Property ID	24188257
Living Space	ca. 78 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Floor	2
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1955

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	220.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.02.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## The property



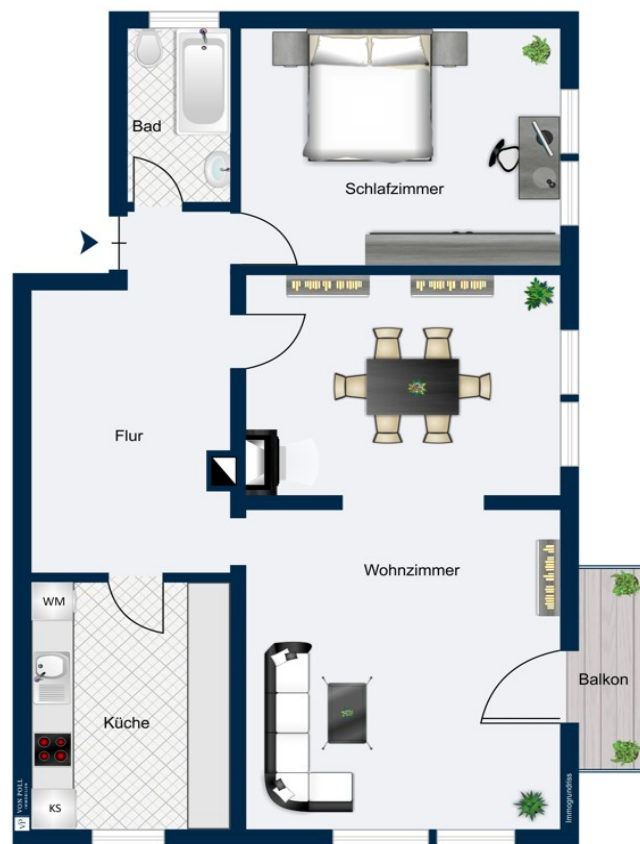
Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188257 - 74072 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: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung, im ersten Obergeschoss eines Vier-Parteienhauses. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine hellen Räume. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt zweieinhalb Zimmer mit Balkon und einem Tageslichtbadezimmer. Über den Flur gelangen Sie in alle Räumlichkeiten der Wohnung. Das Wohnzimmer ist besonders hell und freundlich gestaltet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den Südwestbalkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie die frische Luft und den Ausblick in die grüne Parkanlage genießen. Die Lage der Wohnung ist attraktiv, direkt in Heilbronner Innenstadt Nähe und bietet eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe. Zur Aufteilung der Wohnung: Diese bietet ein Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, Wohn- und Esszimmer mit insgesamt ca. 34 m<sup>2</sup>, ein Tageslichtbadezimmer mit ca. 4 m<sup>2</sup>, eine große Küche mit 10 m<sup>2</sup> und einen kleinen Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup>. Abgerundet wird die Wohnung durch einen offenen Flur mit ca. 11 m<sup>2</sup>. Durch eine Abtrennung zwischen Wohn- und Esszimmer kann die Wohnung auch problemlos zu einer Dreizimmerwohnung erweitert werden. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre gepflegte Ausstattung, die praktische Raumaufteilung und die angenehme Wohnatmosphäre. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die eine komfortable und gut gelegene Wohnung suchen. Für weitere Fragen und bei näherem Interesse, stehen wir gerne zur Verfügung!

Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Details of amenities

- Zentrale Lage (Bildungscampus)
- Dinge des täglichen Bedarfs in direkter Nähe
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon in Süd-West Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Abstellraum im Untergeschoss

Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## All about the location

Der Bereich gilt als zentrale Innenstadtlage und ist ca. 10 Minuten vom Neckar entfernt. Kindergärten und sämtliche Schularten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz in fußläufiger Umgebung. Die Infrastruktur im Bereich der öffentlichen Verkehrsmittel ist mit dem Stadtbus sowie der S-Bahn ideal. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum gemütlichen verweilen ein. Ein schöner Stadtpark befindet sich in der selben Straße und kann für schöne Spaziergänge genutzt werden.

Property ID: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 220.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.



Property ID: 24188257 - 74072 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)