

Heilbronn – Heilbronn

# Moderne, helle 3,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia in guter Wohnlage

Property ID: 24188067



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 24188067 - 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## At a glance

Property ID	24188067
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	162.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.03.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188067 - 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A first impression

Diese modern ausgestattete Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Das Objekt verfügt über dreieinhalb Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Im Jahr 2018 wurde dieses, sowie das WC vollständig erneuert, ebenso wie die Küche, die sich in einem guten Zustand präsentiert. Der Dielenboden wurde im Jahr 2016 verlegt, ebenso wurden die Fenster im Jahr 2008 größtenteils erneuert. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2003, während der Heizungstank und Brenner erst kürzlich 2022 ausgetauscht wurden. Die großzügig geschnittene Wohnung besticht durch helle und freundliche Räume, die zum Wohlfühlen einladen. Eine Loggia/Balkon bietet Platz für gemütliche Stunden an der frischen Luft. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, was den neuen Eigentümern ermöglicht, sofort einzuziehen, ohne größere Renovierungsmaßnahmen durchführen zu müssen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet trotzdem eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien macht. Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und den gepflegten Zustand. Aufgrund der modernen Sanierungen in den letzten Jahren bietet die Immobilie ein zeitgemäßes Wohnerlebnis in einer ruhigen Wohngegend. Ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer modernen, bezugsfertigen Wohnung sind. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein wohnliches Zuhause zu erwerben, in dem sie sich sofort wohlfühlen können. Abgerundet wird die Wohnung durch einen Garagenstellplatz. Dieser ist im Preis mit in begriffen. Bei Fragen, weiteren Bildern, oder näherem Interesse, können Sie jederzeit auf uns zukommen.



Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Details of amenities

- Süd-West Loggia
- Ruhige und doch zentrale Lage
- Wenig Parteien im Haus
- Garagenstellplatz mit neuem Tor und Estrich
- Wohnung in einem modernen Zustand
- Tageslicht-Badezimmer und Gäste WC
- Gute Raumaufteilung mit hellen Räumen
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## All about the location

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Lage in der Heilbronner Südstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und in wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater, der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Flanieren und Verweilen ein. Heilbronn selbst ist mit seinen ca. 128.000 Einwohnern ein Wirtschaftsmotor mit zahlreichen namhaften Unternehmen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie durch die beiden Autobahnen A81 / A6 gegeben. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet Württembergs und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24188067 - 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)