

Heilbronn – Heilbronn

# Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig!

Property ID: 25188167



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

**PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25188167 - 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: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188167	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1976	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188167 - 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	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 25188167 - 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: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A first impression

Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig! Diese stilvolle Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer gehobenen Ausstattung, die modernen Wohnkomfort garantiert. Mit dreieinhalb Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, bietet das Objekt viel Platz für individuelle Wohnräume. Das helle Tageslichtbad sowie das separate WC wurden 2018 komplett saniert – ebenso die moderne Küche, die sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme Atmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein. Ein besonderes Highlight ist die Loggia bzw. der Balkon, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet. Dank der Zentralheizung genießen Sie in allen Räumen eine behagliche Wärme. Die Wohnung ist äußerst gepflegt und kann ohne aufwendige Renovierungsarbeiten direkt bezogen werden. Die Lage kombiniert Ruhe mit hervorragender Anbindung: In einer angenehmen Wohngegend gelegen, profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen suchen. Durch die clevere Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre bietet diese Immobilie zeitgemäßes Wohnen in bester Wohnlage. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz, der bereits im Preis inbegriffen ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder Bilder zu und stehen Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Property ID: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Details of amenities

- Süd-West Loggia
- Ruhige und doch zentrale Lage
- Wenig Parteien im Haus
- Garage mit neuem Tor
- Wohnung in einem modernen Zustand
- Tageslicht-Badezimmer und separates WC
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Property ID: 25188167 - 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: 25188167 - 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: 25188167 - 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)