

Heilbronn – Heilbronn

# Alles in unmittelbarer Nähe! Zentral gelegene Wohnung in Heilbronn

CODE DU BIEN: 24188257



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

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188257
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Etage	2
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1955

Prix d'achat	259.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	220.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2031	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



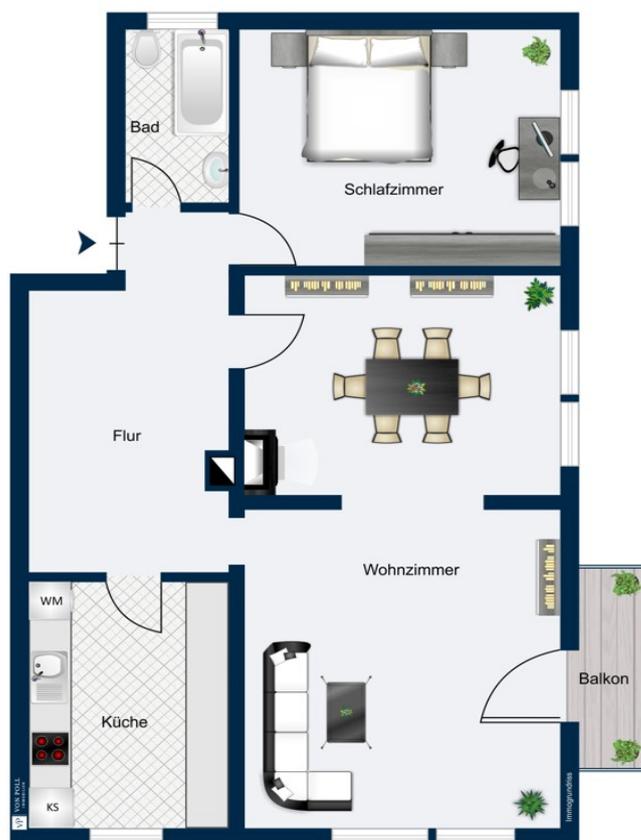
CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188257 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)