

Heilbronn – Heilbronn

# Wohnen im Grünen mit sehr guter Infrastruktur - Heilbronn Ost

????????? ??????????: 24188088



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

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 119,66 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188088	????? ???????	585.000 EUR
????????????	ca. 119,66 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	3	??????????????	???????
????????????	1	????????????????????????	ca. 14 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1991	???????	WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??????????		

???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	158.00 kWh/m²a
??????????????	07.06.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	E
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????





???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????





???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ?????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ????????



???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????





???????? ?????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ????????





???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ?????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ????????



???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

??? ?????? ???????????

Wir präsentieren Ihnen eine schöne 4-Zimmerwohnung, die 1991 in ruhiger Lage des Heilbronner Ostens gebaut wurde. Mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Balkonen bietet die Immobilie Platz für ein Paar oder eine kleine Familie. Sie erreichen die Wohnung im 1.Obergeschoss bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug. Im Eingangsbereich angekommen, befindet sich auf der rechten Seite die Küche, die ausreichend Platz für Ihre Kochutensilien bietet. Der ca 40 m<sup>2</sup> große, offene Wohn- und Essbereich schließt sich direkt an. Durch den praktischen Grundriss stehen Ihnen hier viele Einrichtungsmöglichkeiten offen. Der schöne Parkettboden in Kombination mit den großen Fenstern sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Über die Schiebetüre betreten Sie den geräumigen Balkon in Südausrichtung. Verbringen Sie hier Zeit mit Freunden und Familie und genießen Sie den Ausblick. Die Markise spendet Ihnen bei Bedarf an sonnigen Tagen auch Schatten. Das Badezimmer auf der gegenüberliegenden Seite ist mit Dusche, Wanne, Waschbecken, Bidet und WC ausgestattet. Zwei große Fenster machen den Raum schön hell. Rechts daneben ist ein Gästezimmer, das auch als Ankleidezimmer oder Büro genutzt werden kann. Am Ende des Flurs befindet sich das Schlafzimmer mit einem überdachten Balkon in Ostausrichtung mit Blick ins Grüne-perfekt zum Erholen. Links neben dem Badezimmer schließt ein weiteres Zimmer an, das z.B. ein geräumiges Kinderzimmer sein kann. Auf der linken Seite des Eingangs ist das Gäste-WC. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze mit Zugang zum Treppenhaus und Aufzug, einem großzügigen Abstellraum und die gemeinschaftliche Waschküche. Sie möchten einen persönlichen Eindruck von der Immobilie erhalten? Dann vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns!



???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

????????????????? ??? ??????????

- Aufzug
- Nur fünf Parteien im Haus
- Garderoben Einbauschränke
- Tageslichtbadezimmer inklusive Dusche, Wanne und FBH
- Gäste-WC
- EBK
- Balkon in Süd-Ausrichtung mit Markise (Wohnzimmer)
- Balkon in Ost-Ausrichtung (Schlafzimmer)
- zwei TG-Stellplätze
- Abstellraum
- Gemeinschaftliche Waschküche

??????? ????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

??? ??? ??? ????????????

Die gemütliche Wohnung befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. 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. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 24188088 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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