

Heilbronn

# Zentral gelegene Wohnung mit Einbauküche und Tageslichtbad

CODICE OGGETTO: 25188009

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 170.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |   |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 25188009              | Prezzo d'acquisto      | 170.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 58 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano   |
| Piano               | 3                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Stato dell'immobile    | Curato  |
| Camere da letto     | 2                     | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 1                     | Caratteristiche        | Cucina componibile  |
| Anno di costruzione | 1953                  |                        |   |

CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 148.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.08.2028    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn**

## Una prima impressione

Zentral gelegene Wohnung mit Einbauküche und Tageslichtbad Diese gepflegte Etagenwohnung bietet mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, ideal für Paare oder kleine Familien. Das massiv errichtete Wohngebäude befindet sich in zentraler Lage, nur wenige Gehminuten entfernt von Hauptbahnhof, S-Bahn und Haupt-Bußhaltestelle. Die Wohnung besticht durch ihre gute Aufteilung und verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das lichte Wohnzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und fungiert als zentraler Mittelpunkt der Wohnung. Die Küche bietet ausreichend Raum für einen kleinen Essbereich. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer bietet Funktionalität mit einem Waschmaschinenanschluss. Mit einer Badewanne ausgestattet, ist es der ideale Ort, um den Tag zu beenden. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen, sodass die weitere Vermietung ohne Probleme möglich ist. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Zugang zu einem gemeinschaftlichen Trockenraum im Dachgeschoss, der die Wäschepflege erleichtert. Darüber hinaus gehört zu der Wohnung ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und somit für Ordnung sorgt. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Kaltmiete in Höhe von 550€, wobei das Hausgeld ebenfalls größtenteils vom Mieter getragen wird. Ausnahme ist die Grundsteuer, die vom neuen Eigentümer zu tragen ist. In den letzten Jahren wurden einige Neuerungen vorgenommen, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Die direkte Nähe zu Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten macht diese Wohnung besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiterführenden Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Centrale Lage in Bahnhof- und Essbahnnähe
- Gute Aufteilung der Räume
- Einbauküche und Inventar Badmöbel
- Kaltmiete 550€, Hausgeld wird größtenteils vom Mieter getragen
- Tageslichtbadezimmer
- Keller
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im DG
- Einige Neuerungen

**CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Der Bereich gilt als Innenstadtlage und ist ca. 5 Minuten zu Fuß vom Neckar und 10 min mit dem Auto vom Bildungscampus entfernt. Kindergärten und sämtliche Schularten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren (Stadtgalerie, Galeria Kaufhof), 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 nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt und kann für schöne Spaziergänge genutzt werden.

**CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)