

Heilbronn

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-/West-Terrasse

Property ID: 25188034



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81,55 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25188034 - 74076 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: 25188034 - 74076 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188034
Living Space	ca. 81,55 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	124.74 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.03.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



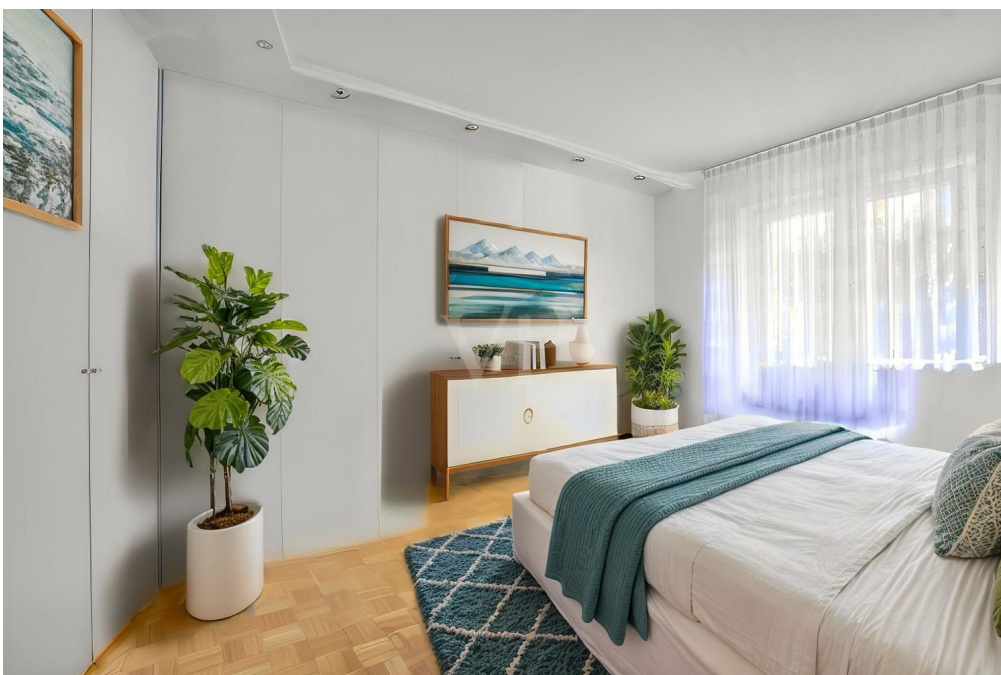
Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property



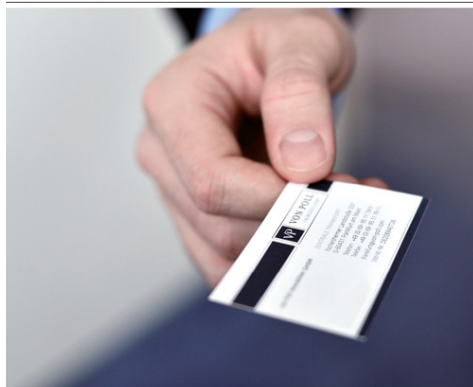
Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188034 - 74076 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: 25188034 - 74076 Heilbronn

A first impression

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-/West-Terrasse

Diese gepflegte und lichtdurchflutete Terrassenwohnung bietet rund 82 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung. Das im Jahr 1992 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand im beliebten grünen Heilbronner Osten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und mit hochwertigem Echtholzparkett ausgelegt – das sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich die sonnige, nach Südwesten ausgerichtete Terrasse. Ausgestattet mit einer Markise, bietet sie zusätzlichen Raum zum Entspannen im Freien. Das Schlafzimmer punktet mit einem großzügigen Schnitt und maßgefertigten Einbauschränken, die für viel Stauraum sorgen. Die funktionale Einbauküche ist vollständig ausgestattet und integriert sich harmonisch in das Wohnkonzept. Das helle Tageslichtbad bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Ein besonderes Plus ist die im Jahr 2023 nachgerüstete Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für angenehmes Raumklima sorgt. Ebenfalls praktisch: die 2022 eingebauten Insektenschutzgitter an allen Fenstern, die ein ungestörtes Lüften ermöglichen.

Die Zentralheizung wurde zuletzt 2015 modernisiert und sorgt zuverlässig für wohlige Wärme. Der gemeinschaftliche Garten auf der Südseite des Gebäudes lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Ein Tiefgaragenstellplatz ermöglicht bequemes und sicheres Parken. Zusätzlich stehen Ihnen ein Fahrradabstellraum, eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein eigener Kellerraum zur Verfügung.

Fazit: Diese attraktive Terrassenwohnung verbindet Wohnkomfort, Funktionalität und eine ruhige, gepflegte Umgebung. Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause zum Wohlfühlen – mit hochwertigen Ausstattungsdetails und einem sonnigen Außenbereich. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.

Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

Details of amenities

- Schöne Terrassenwohnung im beliebten Heilbronner Osten
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche & Badewanne
- separates WC
- EBK
- Klima
- Echtholzparkett
- Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Einbauschränke im Wohn- sowie Schlafbereich
- Terrasse mit Markise (Südseite)
- Garten (Südwestausrichtung)
- Aufzug
- Keller
- Fahrradraum
- Waschraum
- TG-Stellplatz

Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

All about the location

Willkommen in dieser charmanten Wohngegend! Diese Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an die umliegenden Einrichtungen. Die Nachbarschaft bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Rückzugsorten. In unmittelbarer Nähe finden Sie den beliebten Pfühlpark, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie bequem in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gelangen. Für Naturliebhaber gibt es in der Umgebung schöne Parks und Grünflächen, die zu entspannenden Spaziergängen einladen. Die Nachbarschaft bietet ein angenehmes Wohnklima. Hier können Sie die Vorzüge des Stadtlebens genießen, ohne auf die Ruhe und Gemütlichkeit verzichten zu müssen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Lage!

Heilbronn mit etwa 132.000 Einwohnern spielt eine wichtige Rolle als wirtschaftlicher Motor in der Region, dank der vielen namhaften Firmen und Unternehmen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut, sowohl durch die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bahn und S-Bahn als auch durch die Autobahnen A81 und A6, die eine schnelle Erreichbarkeit ermöglichen. Zudem ist Heilbronn-Franken bekannt für das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg, was die Region besonders attraktiv für Weinliebhaber macht. Und die zahlreichen Freizeitangebote sorgen dafür, dass für jeden etwas dabei ist.

Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.74 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25188034 - 74076 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com