

Heilbronn

Ihr neues Zuhause: Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe Innenstadt & Bildungscampus

Property ID: 25188066



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 274.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,84 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188066
Living Space	ca. 57,84 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1960

Purchase Price	274.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Fossil CHP
Energy certificate valid until	19.10.2026
Power Source	Block

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	43.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

The property



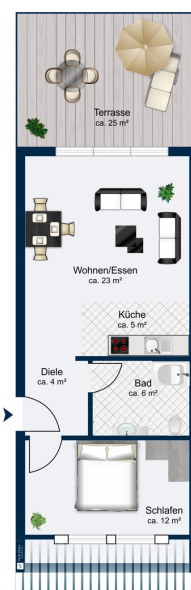
Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
auch in der
in der Lage
zu sein

**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: 25188066 - 74076 Heilbronn

A first impression

Ihr neues Zuhause: Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe Innenstadt & Bildungscampus

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 57 m² überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und eine gefragte Lage – nur wenige Minuten von der Heilbronner Innenstadt und dem Bildungscampus entfernt.

Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird jedoch in absehbarer Zeit frei und eignet sich somit ideal auch zur Eigennutzung.

Sie erreichen die Wohnung bequem per Aufzug oder über das Treppenhaus.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche (ca. 32 m²) schafft ein modernes Raumgefühl und lädt zu geselligen Abenden ein.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, westlich ausgerichtete Dachterrasse (ca. 25 m²). Ob für entspannte Sonnenuntergänge, Grillabende oder als grüne Oase mitten in der Stadt – hier genießen Sie exklusiven Freiraum über den Dächern von Heilbronn.

Das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie das gemütliche Schlafzimmer ergänzen das stimmige Wohnkonzept. Ein eigener Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Außerdem stehen Ihnen ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum sowie ein praktischer Duplex-Stellplatz zur Verfügung.

Fazit: Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine zentrale Lage mit direkter Nähe zur Innenstadt und zum Bildungscampus sowie die Möglichkeit der baldigen Eigennutzung – eine seltene Gelegenheit in Heilbronn!

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

Details of amenities

- Kernsanierung 2016
- Aufzug
- Offener Wohn/Essbereich mit Küche
- Dachterrasse (West-Ausrichtung) mit Weitblick (nur zu 25% in die Wohnfläche einberechnet!)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Fußbodenheizung
- elektronische Rolläden
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Dachboden
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einem gefragten und gut erschlossenen Wohngebiet im nördlichen Stadtbereich von Heilbronn – einer modernen Großstadt mit hoher Lebensqualität, dynamischer Wirtschaft und attraktiver Lage. Heilbronn liegt im Norden Baden-Württembergs am Neckar, etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart. Mit ca. 131.986 Einwohnern ist Heilbronn die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes. Sie bildet einen eigenständigen Stadtkreis und ist zugleich Sitz des sie umgebenden Landkreises Heilbronn.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Vereine befinden sich in direkter Umgebung und bieten Familien optimale Voraussetzungen für den Alltag. Parks, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten fördern ein aktives, nachbarschaftliches Leben. Der Standort ist bestens angebunden: Bus- und Stadtbahnhaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden das Viertel schnell mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie anderen Stadtteilen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der nahegelegene Autobahnknoten (A6/A81) und die Bundesstraße B27 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Region und darüber hinaus.

Die Stadt verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung: Eingebettet in die sanften Hügel des Neckartals und umgeben von weitläufigen Weinbergen, bietet Heilbronn ein landschaftlich reizvolles Umfeld. Der Weinbau hat hier eine jahrhundertealte Tradition und prägt nicht nur das Stadtbild, sondern auch das kulturelle Leben. Zahlreiche Weinfeste, traditionsreiche Weingüter und idyllische Weinwanderwege machen die Region zu einem beliebten Ziel für Genießer und Naturfreunde.

Auch im Gebiet Bildung ist Heilbronn stark aufgestellt: Neben einem dichten Netz an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, befindet sich hier mit der Technischen Universität Heilbronn (TUHN) ein wachsender Hochschulstandort von überregionaler Bedeutung. Der Bildungscampus Heilbronn, getragen von der Dieter-Schwarz-Stiftung, beherbergt neben der TUHN auch Institutionen wie die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und verschiedene Forschungseinrichtungen – ein Zentrum für Innovation, Digitalisierung und Wirtschaftskompetenz.

Zudem ist die Stadt ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit international tätigen

Unternehmen wie Lidl, Kaufland, Audi, Bechtle oder Intersport. Heilbronn bietet ein großes Arbeitsplatzangebot und zieht Fachkräfte sowie Studierende aus dem gesamten Bundesgebiet an. Die wirtschaftliche Stabilität und hohe Lebensqualität macht dies zu einem zukunftssicheren Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft, gute Nahversorgung und kurze Wege ins Grüne. Zahlreiche Parks, Spazierwege und Sportangebote bieten beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür.

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25188066 - 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