

Heilbronn

# Sichere Geldanlage: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Erweiterungsmöglichkeit

VP azonosító: 25188257

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 240.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Áttekintés

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| VP azonosító    | 25188257         |
| Hasznos lakótér | ca. 78 m²        |
| Tet? formája    | Csonka kontyter? |
| EMELET          | 2                |
| Szobák          | 2.5              |
| Hálósobák       | 1                |
| FÜRD?SZOBÁK     | 1                |
| ÉPÍTÉS ÉVE      | 1955             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 240.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2015                                                                      |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                  |

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

| Fűtési rendszer                              | Egyszintes fűtési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 220.30 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 19.02.2031                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1990                    |

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



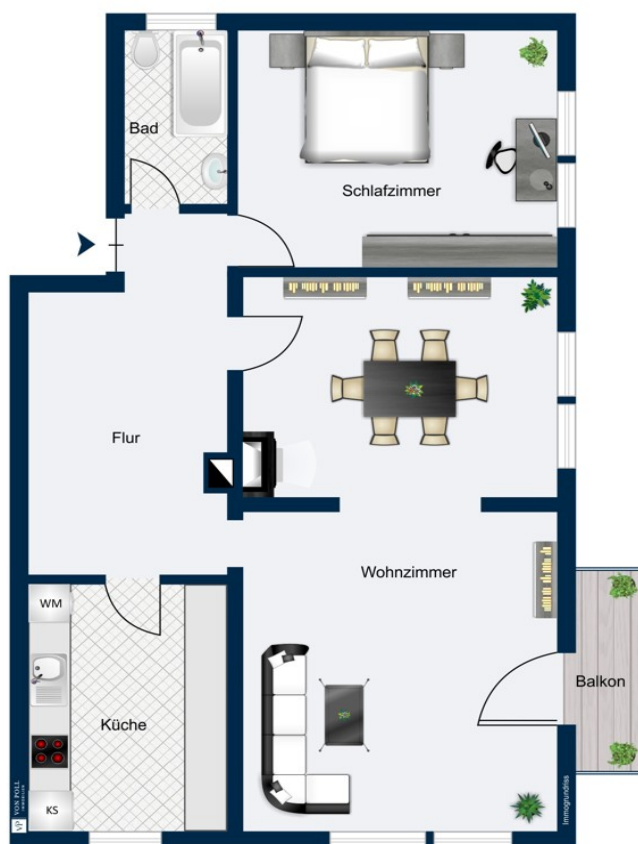
VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Az els? benyomás

Sichere Geldanlage: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Erweiterungsmöglichkeit Zum Verkauf steht eine gepflegte und charmante Wohnung im ersten Obergeschoss eines ruhigen Acht-Parteienhauses. Das Gebäude wurde in solider Massivbauweise errichtet und besticht durch seine großzügigen, lichtdurchfluteten Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ein behagliches Zuhause mit insgesamt zweieinhalb Zimmern (mögliche drei Zimmer), einem großzügigen Balkon und einem modernen Tageslichtbadezimmer. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung der Wohnfläche und verleiht der Wohnung ein harmonisches Raumgefühl. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über einen großzügigen Flur in alle Räumlichkeiten. Das Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück der Wohnung – hier sorgt die freundliche und helle Gestaltung für eine besonders wohnliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der mit seinem wunderbaren Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Genießen Sie hier sonnige Stunden und lassen Sie den Alltag hinter sich. Das gemütliche Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbelstücke. Die geräumige Küche mit ca. 10 m<sup>2</sup> lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und bietet genug Platz für eine gemütliche Essecke. Das moderne Tageslichtbadezimmer mit ca. 4 m<sup>2</sup> ist funktional gestaltet und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Die Wohnung verfügt über eine flexible Raumaufteilung: Das ca. 34 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer kann durch eine geschickte Abtrennung problemlos in zwei separate Zimmer unterteilt werden, wodurch die Immobilie zu einer vollwertigen Dreizimmerwohnung umgewandelt werden kann. Mit drei Zimmern lässt sich die Wohnung ideal als WG nutzen /vermieten. Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv: Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Heilbronner Innenstadt und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie von einer erstklassigen Infrastruktur profitieren. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen offenen Flur mit ca. 11 m<sup>2</sup> sowie einen weiteren kleinen Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Freiraum bietet. Diese charmante und gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die freundliche Atmosphäre und die attraktive Lage. Sie eignet sich ideal für Paare oder Wohngemeinschaften, die ein komfortables Zuhause in zentraler und dennoch ruhiger Umgebung suchen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung!

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Részletes felszereltség

- Zentrale Lage (Bildungscampus und Stadt-Nähe)
- Sofort bezugsfrei zur Eigennutzung, oder Vermietung
- Dinge des täglichen Bedarfs in direkter Nähe
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon in Süd-West Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Abstellraum im Untergeschoss

**VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn**

## Minden a helyszínr?

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.

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 220.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

VP azonosító: 25188257 - 74072 Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)