Heilbronn

Sonnige 3,5-Zimmer-Wohnung mit moderner Aufteilung

Property ID: 24188267

PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 104 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 24188267 - 74074 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: 24188267 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	24188267
Living Space	ca. 104 m²
Floor	3
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	365.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.03.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	162.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

The property

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

The property

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

The property

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

The property

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

The property

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

The property

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

The property

Property ID: 24188267 - 74074 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: 24188267 - 74074 Heilbronn

A first impression

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung vereint modernes Design mit einem einladenden Wohnambiente. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 104 m² und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung dreieinhalb Zimmer, darunter zwei behagliche Schlafzimmer, einen einladenden Wohn- und Essbereich, eine moderne Einbauküche (Wohnraumerweiterung möglich / Durchbruch) und ein helles, modernisiertes Tageslichtbad mit separatem WC.

In den Jahren 2018 und 2016 wurden das Bad sowie das WC und die Küche komplett renoviert. Zudem wurden die Böden im Wohn- und Essbereich mit hochwertigen Holzdielen ausgestattet und im Schlafzimmer wurde der Parkettboden aufbereitet.

Helle, großzügig geschnittene Räume schaffen eine freundliche Atmosphäre, die durch die sonnige Loggia für entspannte Stunden im Freien ergänzt wird. Dank der hochwertigen Modernisierungen und der gepflegten Ausstattung ist ein sofortiger Einzug ohne Renovierungsbedarf möglich.

Die Wohnung punktet außerdem mit ihrer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten macht sie ideal für Familien und Paare, die Wert auf Komfort und eine gute Infrastruktur legen.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den modernen Grundriss und den gepflegten Zustand. Durch die Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre bietet die Immobilie zeitgemäßes Wohnen in guter Wohnlage. Abgerundet wird die Wohnung durch einen Garagenstellplatz. Dieser ist im Preis bereits mit inbegriffen.

Bei Fragen, oder näherem Interesse, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- Moderner Grundriss
- z.T. saniert
- Süd-West Loggia
- Fünf-Parteien-Haus
- Einzelstellplatz in der Garage
- Tageslichtbad und separates WC
- Gemeinsamer Fahrradraum
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

All about the location

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Lage in der Heilbronner Südstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und in wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater, der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Flanieren und Verweilen ein.

Heilbronn selbst ist mit aktuell ca. 138.000 Einwohnern ein Wirtschaftsmotor mit zahlreichen namhaften Unternehmen. Diese Zahl spiegelt ein kontinuierliches Wachstum wider, da die Stadt beispielsweise 2011 nur ca. 116.000 Einwohner zählte.

Aktuelle Innovationen wie das IPAI (Innovation Park Artificial Intelligence), welches bis 2027 fertiggestellt werden soll, oder Einrichtungen wie der Bildungscampus und die Experimenta machen die Stadt zu einem bedeutenden Zentrum für Technologie, Forschung und Bildung in Europa. Heilbronn zieht nicht nur internationale Unternehmen und Startups an, sondern bietet auch Raum für die Entwicklung von ethisch verantwortungsvoller Künstlicher Intelligenz, lebenslanges Lernen und kreative Zusammenarbeit. Diese Kombination aus zukunftsweisender Infrastruktur und einem starken Fokus auf gesellschaftliche Werte macht die Stadt zu einem Vorreiter für nachhaltige Innovation.

Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie durch die beiden Autobahnen A81 / A6 gegeben. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet Württembergs und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Property ID: 24188267 - 74074 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.3.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24188267 - 74074 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