Heilbronn

Wohnen in Heilbronn-Ost: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage

Objektnummer: 26188111



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188111
Wohnfläche	ca. 64 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	105.58 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

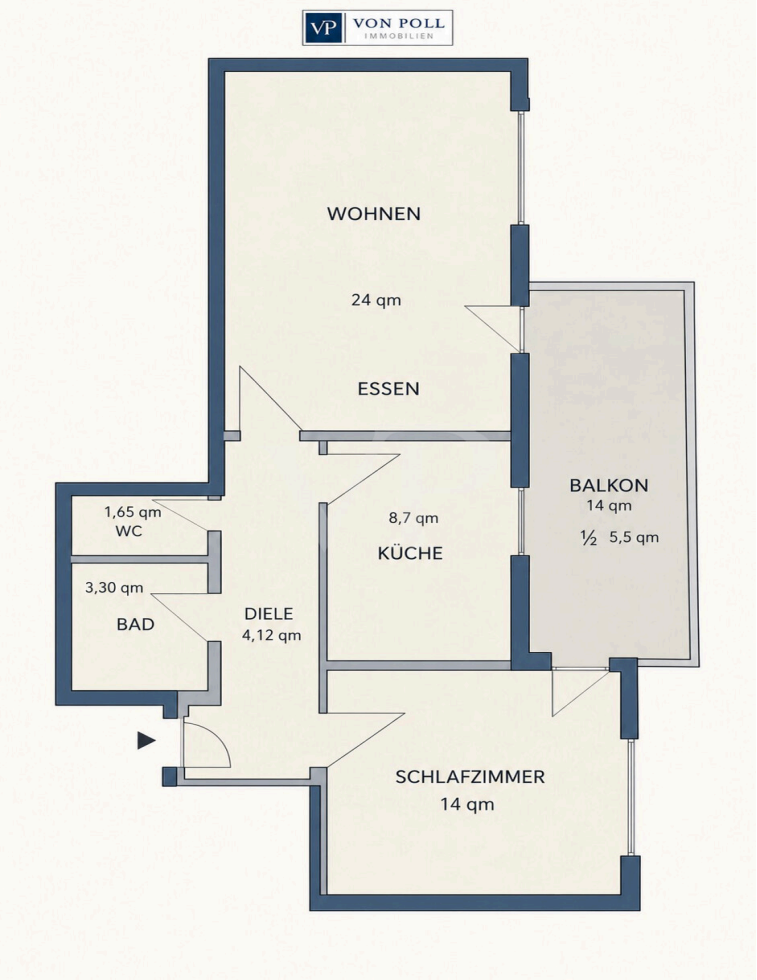
Die Immobilie





Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Wohnen in Heilbronn-Ost: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Heilbronn-Ost erwartet Sie diese gepflegte und derzeit leerstehende 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche. Die Immobilie eignet sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch als attraktive Möglichkeit zur Neuvermietung.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie einen hellen und angenehmen Wohncharakter. Bereits der großzügige Eingangsbereich bietet einen funktionalen Empfang und führt auf kurzem Weg in die einzelnen Wohnräume.

Auf der linken Seite befinden sich das Badezimmer mit Badewanne sowie direkt angrenzend das separate WC. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 24 m² große, helle Wohn-/Essbereich, der ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, ca. 14 m² große Balkon mit Ost-Ausrichtung. Dieser ist sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich und erweitert den Wohnraum um einen attraktiven Außenbereich – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien.

Der Küchenebreich liegt praktisch zwischen Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer. Das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe und schafft einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen und Erholen.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für komfortables und sicheres Parken direkt am Haus.

Die Wohnung steht derzeit leer und bietet damit optimale Voraussetzungen für eine zeitnahe Neuvermietung oder den direkten Einzug. Eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

- Begehrte, ruhige Lage von Heilbronn Ost
- Aufzug
- Großer Wohn-/Essbereich
- Gemütliches Schlafzimmer
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Großer Balkon (Ost-Ausrichtung)
- Keller
- TG-Stellplatz

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten.
Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten.
Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 133.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).
Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 26188111 - 74074 Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com