Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Ein Zuhause voller Möglichkeiten – großzügig wohnen mit Sonne und Weitblick

Objektnummer: 26188129



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91.72 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

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

Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188129
Wohnfläche	ca. 91.72 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie

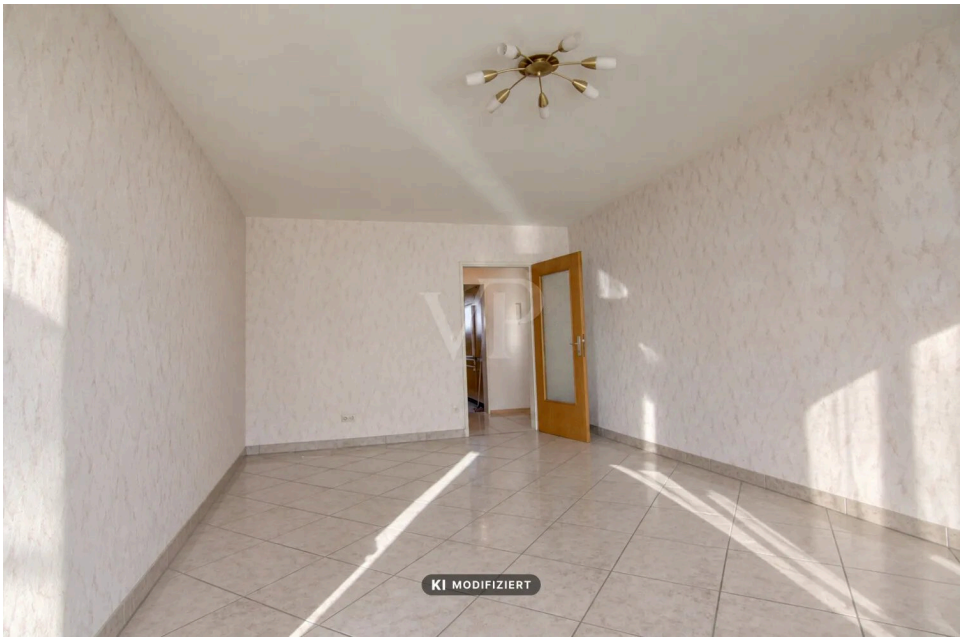




Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

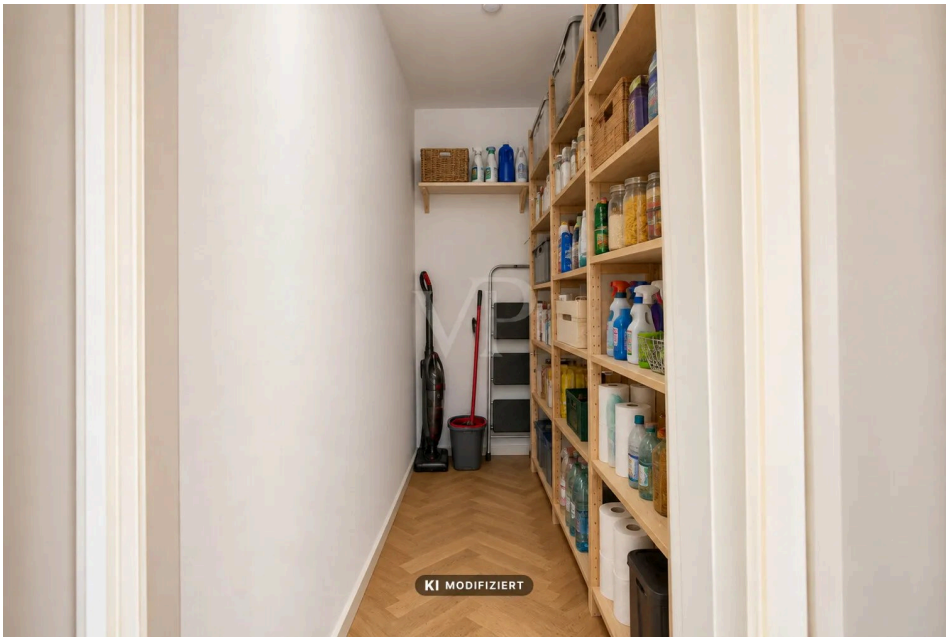
Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – 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: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause voller Möglichkeiten – großzügig wohnen mit Sonne und Weitblick

Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1972 im Heilbronner Ortsteil Frankenbach. Dank des vorhandenen Aufzugs ist die Wohnung bequem erreichbar und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit.

Auf ca. 92 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung, hellen Räumen und einem angenehmen Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und führt direkt auf den überdachten Südbalkon. Hier können Sie sonnige Stunden genießen und den schönen Weitblick über die Nachbarschaft bis ins Grüne auf sich wirken lassen. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Schlafzimmer mit ca. 15 m², 11 m² und 9 m² Wohnfläche. Ob als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide – die Räume lassen sich flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen.

Die Küche ist bereits mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und ermöglicht einen unkomplizierten Start in den eigenen vier Wänden. Auch die Bodenbeläge verleihen der Wohnung ein freundliches und zeitloses Erscheinungsbild. In nahezu allen Wohnräumen, mit Ausnahme des großen Schlafzimmers, wurden schlichte, helle Bodenfliesen verlegt.

Das Tageslichtbadezimmer bietet neben einer Badewanne auch eine separate Dusche und damit zusätzlichen Komfort im Alltag. Das separate WC befindet sich direkt neben dem Badezimmer. Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung, die im Jahr 1994 erneuert wurden, ergänzen die Ausstattung.

Ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank sowie ein praktischer Abstellraum am Ende des Flurs runden das Raumangebot ab.

Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz in der Garage, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ein klassisches Kellerabteil im Untergeschoss bietet zusätzlichen Stauraum.

Fazit:
Eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit attraktiver Raumaufteilung und sonnigem

Südbalkon. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier erwartet Sie eine interessante Gelegenheit in gefragter Wohnlage von Heilbronn-Frankenbach.

Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Offener Wohn-/Essbereich
- Sonniger Südbalkon mit Ausblick
- Drei Schlafzimmer
- Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Aufzug
- Keller
- Fahrradraum + Trockenraum für die Hausgemeinschaft
- 1x Garagen Stellplatz

Das Baujahr für den Wärmeerzeuger ist im Energieausweis mit 2002-2015 ausgewiesen. Lt. Hausverwaltung hat die Liegenschaft (Hausnummer 16-20) zwei Heizkessel. Kessel 1 wurde 2002 eingebaut und Kessel 2 wurde 2015 erneuert; somit gibt es zwei Jahresangaben für die Heizung.
Die angebotene Wohnung wird derzeit vollständig leer geräumt.
Um Ihnen bereits jetzt einen bestmöglichen Eindruck von den Räumlichkeiten und deren Gestaltungsmöglichkeiten zu vermitteln, wurden die Exposébilder teilweise mithilfe KI bearbeitet. Dabei wurden vorhandene Einrichtungsgegenstände digital entfernt und einzelne Räume beispielhaft neu möbliert. Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – Heilbronn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Heilbronner Stadtteil Frankenbach. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün, was ein familienfreundliches und zugleich entspanntes Wohnumfeld schafft.

Heilbronn selbst zählt zu den wirtschaftsstarken Regionen in Baden-Württemberg und bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und überzeugt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie kulturellen Einrichtungen.

Die Infrastruktur in Frankenbach ist sehr gut ausgebaut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass eine schnelle Verbindung in die Heilbronner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile besteht.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer guten Versorgung mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Zahnarzt sowie eine Apotheke befinden sich jeweils nur ca. 1,1 km entfernt. Eine Bank erreichen Sie nach etwa 1,2 km und ein Friseur ist bereits in ca. 1,0 km Entfernung zu finden. Auch für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Ein großer Spielplatz liegt nur ca. 170 m entfernt und bietet Kindern ideale Möglichkeiten zum Spielen und Toben. Eine Gaststätte in rund 1,7 km Entfernung lädt zudem zu gemütlichen Stunden und kulinarischem Genuss ein.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Autobahnen A6 Autobahn und A81 Autobahn sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele schnell erreichbar. Dies macht den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Felder, Wiesen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu einer dynamischen Wirtschaftsregion mit namhaften Unternehmen und einem stabilen Arbeitsmarkt.

Insgesamt vereint die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufstätige und

alle, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

Objektnummer: 26188129 - 74078 Heilbronn Frankenbach – 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