Heilbronn

Zentral in Heilbronn investieren oder selbst einziehen – 2 Zimmer, Terrasse und Tiefgarage

Objektnummer: 26188183



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.66 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188183
Wohnfläche	ca. 72.66 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

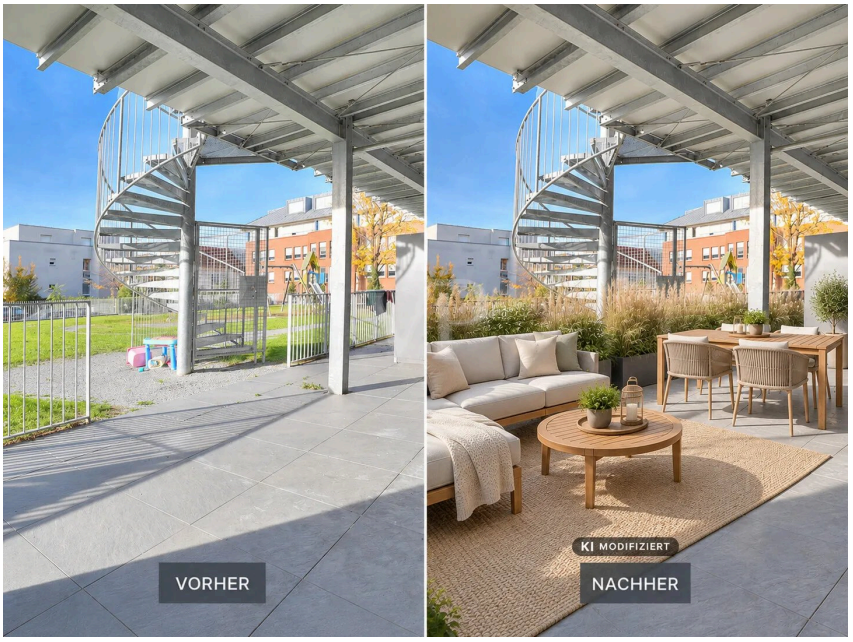
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	19.10.2026
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	43.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie

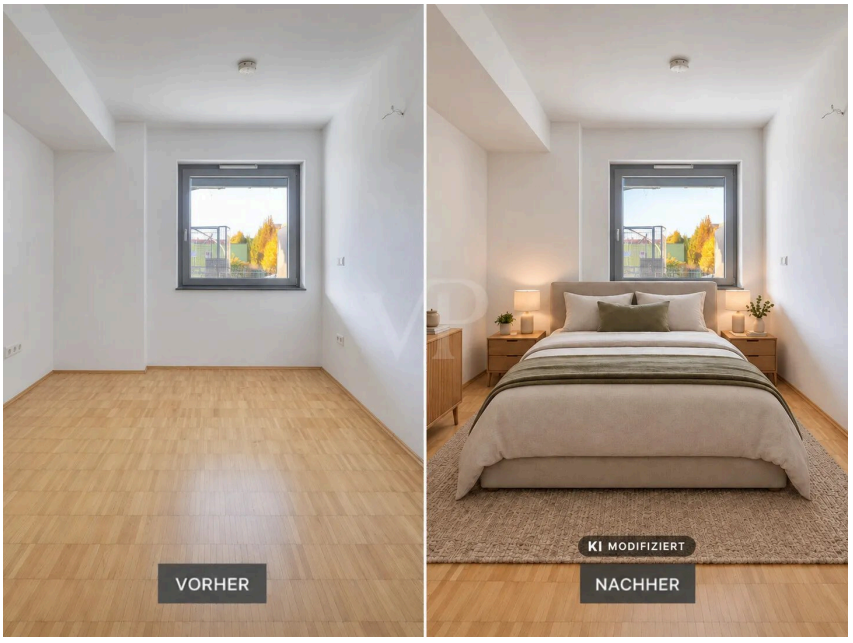




Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie

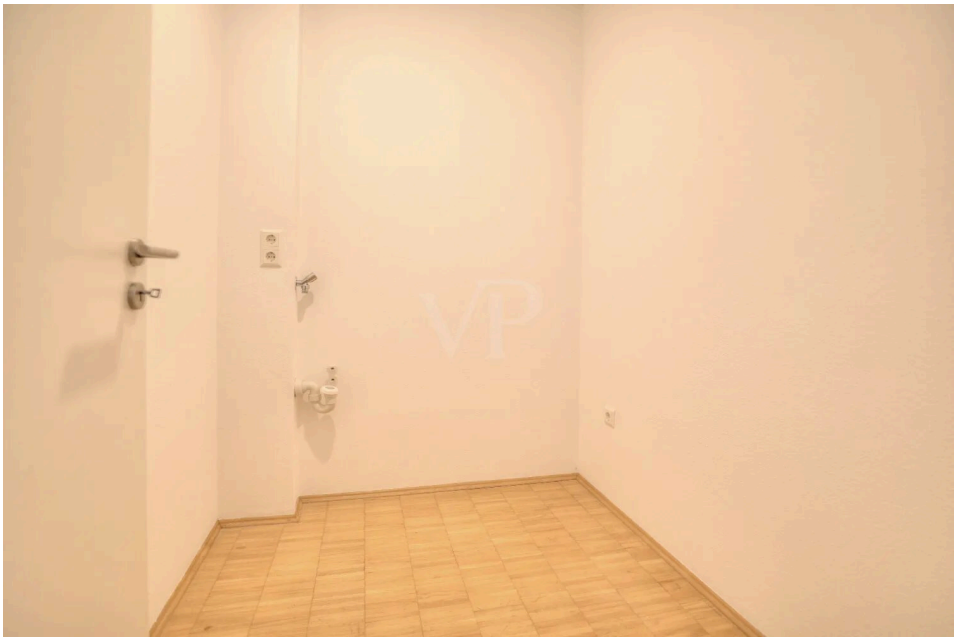




Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



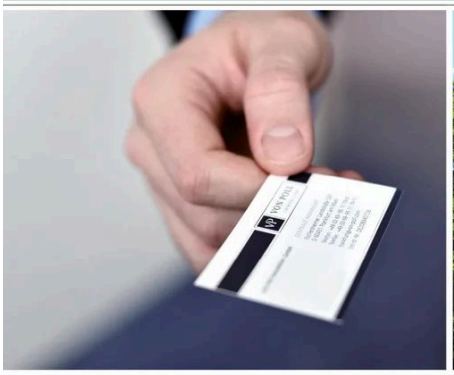
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



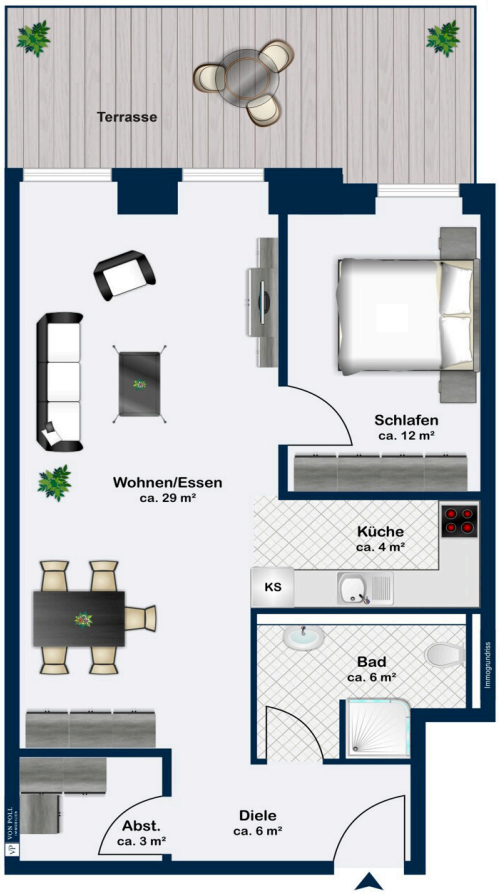


Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 26188183 - 74072 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: 26188183 - 74072 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Zentral in Heilbronn investieren oder selbst einziehen – 2 Zimmer, Terrasse und Tiefgarage

Zentral gelegen, modern ausgestattet und vielseitig nutzbar: Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem besonderen Plus an Lebensqualität. Ob als erstes eigenes Zuhause, komfortable Wohnung für Berufspendler oder attraktive Kapitalanlage – hier eröffnen sich verschiedene Möglichkeiten.

Inmitten der Heilbronner Innenstadt, in der ehemaligen Buchbinderei, befindet sich diese Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert und zu modernem Wohnraum umgebaut wurde. Das Gebäude verbindet damit seine ursprüngliche Geschichte mit zeitgemäßem Wohnkomfort und einer Lage, die kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Auf rund 72 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem offenen Wohn- und Essbereich, separatem Schlafzimmer und modernen Ausstattungsdetails. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare und Pendler, die zentral wohnen und die Vorzüge der Stadt genießen möchten.

Wohnen mit Freiraum – mitten in der Stadt

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 29 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft ein modernes, offenes Wohngefühl. Hier ist Platz für gemütliche Abende, gemeinsame Mahlzeiten oder einen entspannten Feierabend.
Ein echtes Highlight ist die rund 24 m² große, überdachte Terrasse mit Westausrichtung. Ob ein Kaffee am Nachmittag, ein Abendessen im Freien oder entspannte Stunden nach der Arbeit – diese großzügige Außenfläche erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet einen besonderen Mehrwert mitten in der Stadt.
Das separate Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung.
Praktisch im Alltag ist der separate Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradraum für die Hausgemeinschaft schaffen weiteren Stauraum.

Zentral wohnen – kurze Wege inklusive

Die Lage mitten in Heilbronn macht die Wohnung besonders alltagstauglich. Der

Bildungscampus Heilbronn, die Innenstadt und die S-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch das BUGA-Gelände befindet sich in der näheren Umgebung.
Ob Studium, Beruf oder Freizeit: Viele wichtige Ziele lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Das macht die Wohnung besonders interessant für Menschen, die kurze Wege schätzen und gerne zentral wohnen.

Interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger

Sie suchen Ihre erste eigene Wohnung? Dann bietet Ihnen diese Immobilie die Möglichkeit, unabhängig zu wohnen und sich ein eigenes Zuhause in zentraler Lage aufzubauen.
Sie pendeln beruflich oder möchten urban leben? Die kurzen Wege zu Innenstadt, Bildungscampus und öffentlichem Nahverkehr machen die Wohnung zu einem praktischen Ausgangspunkt für Alltag und Beruf.
Sie möchten in Wohnimmobilien investieren? Der Standort, der funktionale Grundriss und die moderne Ausstattung schaffen gute Voraussetzungen für eine Vermietung an unterschiedliche Zielgruppen. Neben klassischen Mietverhältnissen kann – abhängig von Ihrem Vermietungskonzept – auch eine möblierte Vermietung an Studierende, Berufseinsteiger oder Beschäftigte aus der Region eine interessante Option sein.
So lässt sich die Wohnung sowohl als langfristige Wohnimmobilie als auch als flexibel nutzbare Kapitalanlage betrachten.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und beantworten Ihre Fragen zu Ausstattung, Nutzungsmöglichkeiten und Vermietungspotenzial.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Ausstattung und Details

Die Wohnung überzeugt durch eine Ausstattung, die sowohl im Alltag als auch bei einer späteren Vermietung Vorteile bietet:
•Umfassende Kernsanierung des Gebäudes im Jahr 2016
•Ca. 72 m² Wohnfläche
•Offener Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche
•Ca. 24 m² große, überdachte Westterrasse
•Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
•Fußbodenheizung
•Elektrische Rollläden
•Aufzug im Gebäude
•Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
•Eigenes Kellerabteil
•Gemeinschaftlicher Fahrradraum
•Tiefgaragenstellplatz als Duplexparker
Die dargestellten Vorher-Nachher-Collagen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen und sollen einen Eindruck davon vermitteln, welches Potenzial in den Räumlichkeiten steckt. Die „Nachher"-Darstellungen wurden mithilfe von KI generiert und stellen keine verbindliche Planung oder tatsächliche Ausführung dar.

Objektnummer: 26188183 - 74072 Heilbronn

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich fußläufig zur Innenstadt - 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. 132.000 Einwohnern ist Heilbronn die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes.

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 TUM 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.

Objektnummer: 26188183 - 74072 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