

Heilbronn

# Sonnige 3,5-Zimmer-Wohnung mit moderner Aufteilung

Objektnummer: 24188267



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24188267   |
| Wohnfläche   | ca. 104 m² |
| Etage        | 3          |
| Zimmer       | 3.5        |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1976       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Kaufpreis                  | 365.000 EUR                      |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                             |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                         |
| Bauweise                   | Massiv                           |
| Ausstattung                | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 162.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.03.2030     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188267 - 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: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung vereint modernes Design mit einem einladenden Wohnambiente. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24188267 - 74074 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 24188267 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)