

Heilbronn – Heilbronn

# Modern und zentrumsnah - sofort bezugsfreie Drei-Zimmer-Wohnung in Heilbronn

Property ID: 24188042



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

**PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – 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: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## At a glance

Property ID	24188042
Living Space	ca. 78 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1955

Purchase Price	279.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	220.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.02.2031	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



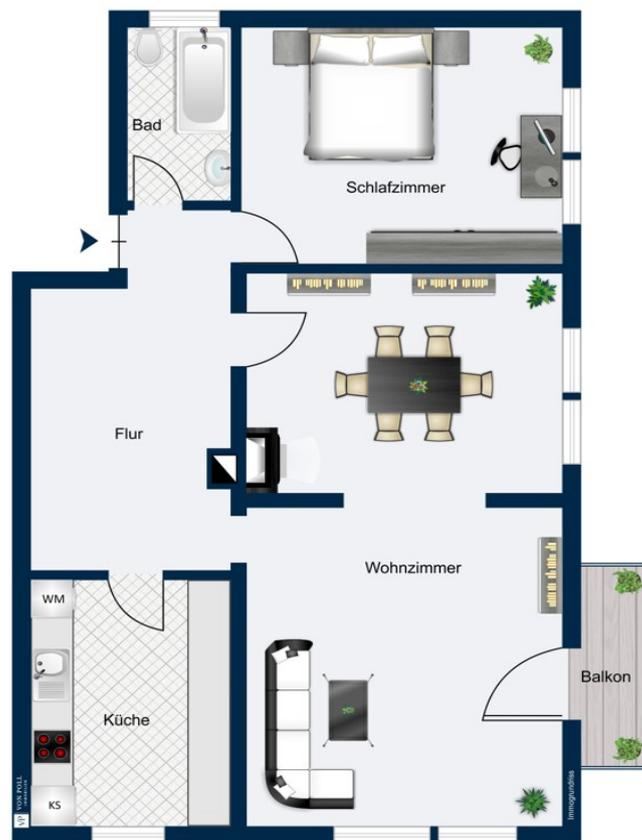
Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – 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: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung im ersten Stock eines Vierfamilienhauses. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt drei Zimmer mit Balkon und ein Tageslichtbad. Über den Flur gelangt man in alle Räume der Wohnung. Das Wohnzimmer ist besonders hell und freundlich gestaltet, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft einlädt. Hier kann man die frische Luft und den Blick ins Grüne genießen. Im Jahr 2015 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, um die Wohnung auf den neuesten Stand zu bringen. Die Gasetagenheizung der Wohnung wurde 1990 eingebaut und funktioniert zuverlässig. Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe zur Heilbronner Innenstadt und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Zur Aufteilung der Wohnung: Sie bietet ein Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, Wohn- und Esszimmer mit insgesamt ca. 34 m<sup>2</sup>, ein Tageslichtbad mit ca. 4 m<sup>2</sup>, eine große Küche mit 10 m<sup>2</sup> und einen kleinen Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup>. Abgerundet wird die Wohnung durch eine offene Diele mit ca. 11 m<sup>2</sup>. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre gepflegte Ausstattung, die praktische Raumaufteilung und die angenehme Wohnatmosphäre. Sie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die eine komfortable Wohnung in guter Lage suchen. Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Details of amenities

- Zentrale Lage
- Dinge des täglichen Bedarfs in direkter Nähe
- Tageslichtbadezimmer
- Balkon in Süd-West Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Moderne Ausstattung
- Abstellraum im Untergeschoss

Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## All about the location

Der Bereich gilt als zentrale Innenstadtlage und ist ca. 10 Minuten vom Neckar entfernt. Kindergärten und sämtliche Schularten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz in fußläufiger Umgebung. Die Infrastruktur im Bereich der öffentlichen Verkehrsmittel ist mit dem Stadtbus sowie der S-Bahn ideal. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum gemütlichen verweilen ein. Ein schöner Stadtpark befindet sich in der selben Straße und kann für schöne Spaziergänge genutzt werden.

Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 220.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24188042 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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