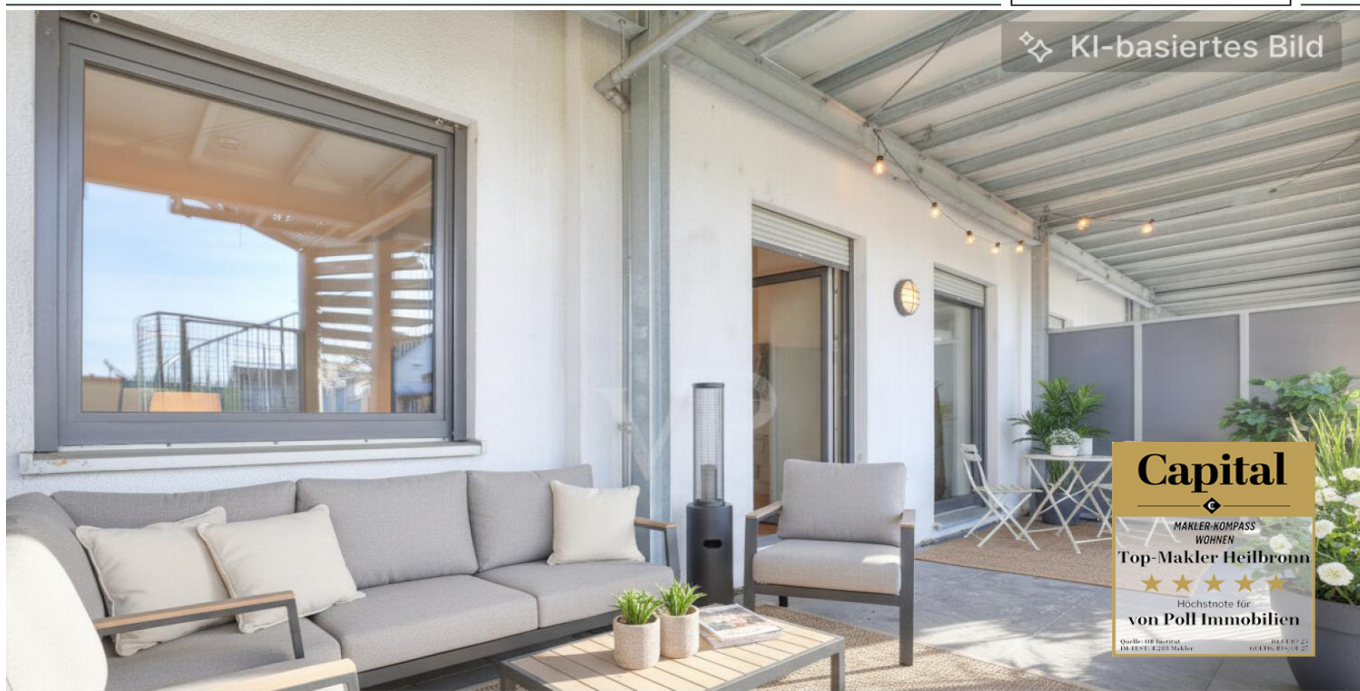


Heilbronn

Attraktive Kapitalanlage in Heilbronn – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

Codice oggetto: 26188083

KI-basiertes Bild



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,66 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188083
Superficie netta	ca. 72,66 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Cogenerazione fossile
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2026
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	43.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



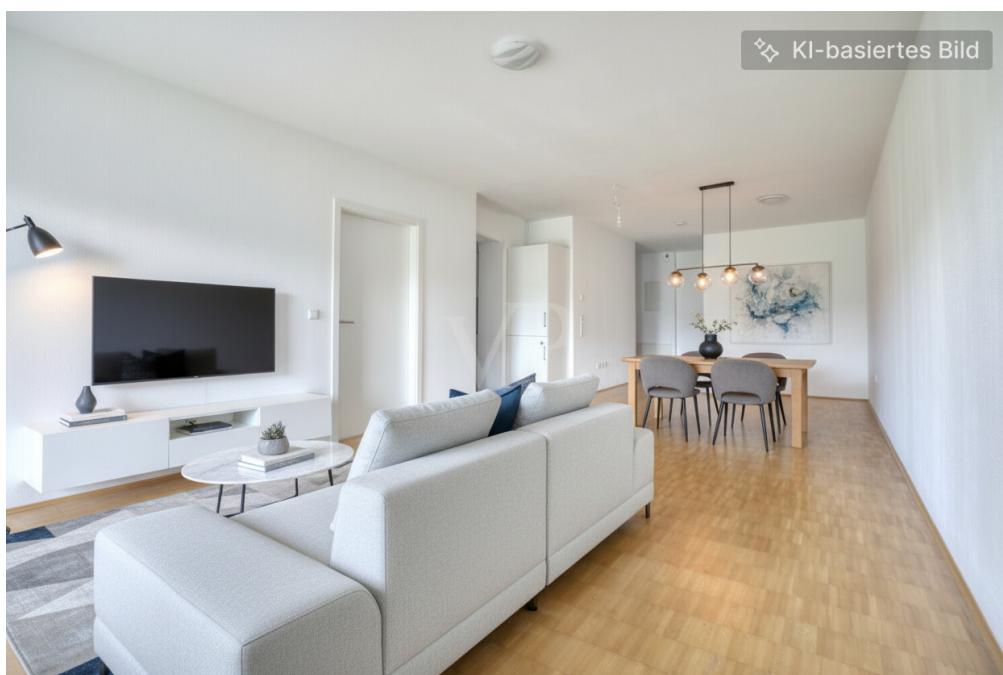
Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



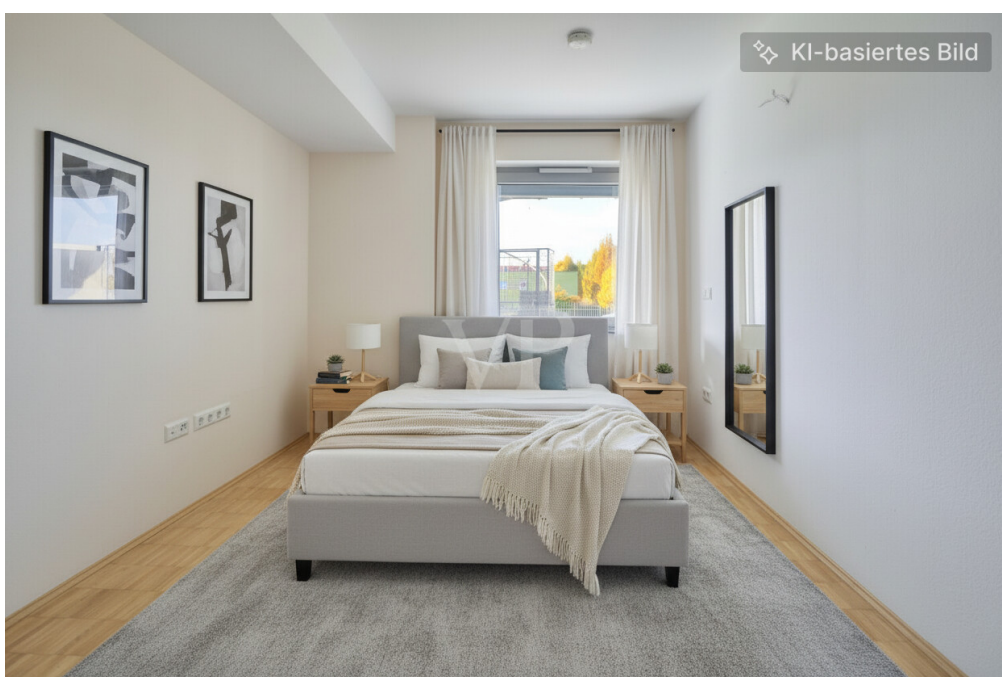
Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà



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

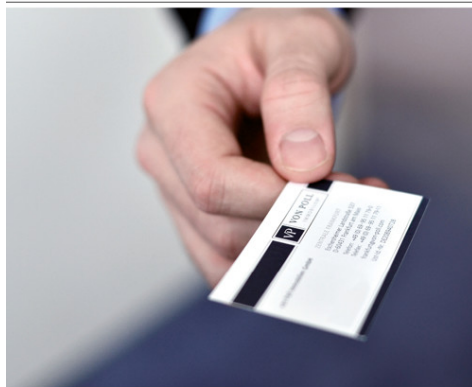
Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

La proprietà

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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

Una prima impressione

Attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage – Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine moderne und nachhaltig attraktive Wohnimmobilie in zentraler Lage von Heilbronn zu investieren. Die Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, durchdachtem Grundriss und einer gefragten Wohnlage schafft beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietbarkeit.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert wurde. Auf rund 72 m² Wohnfläche überzeugt sie mit einem offenen und funktionalen Wohnkonzept, das insbesondere bei Singles, Berufspendlern und Paaren sehr gefragt ist.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer Wohnfläche von rund 29 m². Die halboffene Küche fügt sich harmonisch in den Grundriss ein und entspricht den Ansprüchen moderner Mieter. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Einrichtung, während das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche den zeitgemäßen Wohnstandard unterstreicht.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die rund 24 m² große, überdachte Westterrasse. Solche großzügigen Außenflächen stellen einen klaren Mehrwert dar und erhöhen die Attraktivität der Wohnung am Mietmarkt nachhaltig.

Zusätzlichen Komfort bieten der praktische Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der das Angebot sinnvoll ergänzt.

Die Lage zählt zu den wesentlichen Stärken dieser Immobilie. Die Heilbronner Innenstadt, der Bildungscampus, das BUGA-Gelände sowie die S-Bahn sind bequem fußläufig erreichbar. Diese zentrale Infrastruktur sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum und bietet damit hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Ob als Einstieg in den Vermögensaufbau oder zur Erweiterung eines bestehenden Immobilienportfolios – diese Wohnung verbindet eine moderne Ausstattung, eine gefragte Lage und ein überzeugendes Vermietungspotenzial zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie sowie weitere Informationen zu den wirtschaftlichen Kennzahlen in einem persönlichen Gespräch vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Kernsanierung 2016
- Offener Wohn/Essbereich mit Küche
- Terrasse (West-Ausrichtung)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- Fußbodenheizung
- elektronische Rollläden
- Aufzug
- Kellerraum
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26188083 - 74072 Heilbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com