

Heilbronn

# Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig!

Objektnummer: 25188167



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

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

Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188167   |
| Wohnfläche   | ca. 104 m² |
| Zimmer       | 3.5        |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1976       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 365.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188167 - 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: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig! Diese stilvolle Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer gehobenen Ausstattung, die modernen Wohnkomfort garantiert. Mit dreieinhalb Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, bietet das Objekt viel Platz für individuelle Wohnträume. Das helle Tageslichtbad sowie das separate WC wurden 2018 komplett saniert – ebenso die moderne Küche, die sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme Atmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein. Ein besonderes Highlight ist die Loggia bzw. der Balkon, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet. Dank der Zentralheizung genießen Sie in allen Räumen eine behagliche Wärme. Die Wohnung ist äußerst gepflegt und kann ohne aufwendige Renovierungsarbeiten direkt bezogen werden. Die Lage kombiniert Ruhe mit hervorragender Anbindung: In einer angenehmen Wohngegend gelegen, profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen suchen. Durch die clevere Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre bietet diese Immobilie zeitgemäßes Wohnen in bester Wohnlage. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz, der bereits im Preis inbegriffen ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder Bilder zu und stehen Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Süd-West Loggia
- Ruhige und doch zentrale Lage
- Wenig Parteien im Haus
- Garage mit neuem Tor
- Wohnung in einem modernen Zustand
- Tageslicht-Badezimmer und separates WC
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

Objektnummer: 25188167 - 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 seinen ca. 128.000 Einwohnern ein Wirtschaftsmotor mit zahlreichen namhaften Unternehmen. 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: 25188167 - 74074 Heilbronn**

## Weitere Informationen

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: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)