

Heilbronn

# Bestlage in Heilbronn Ost: Gut geschnittene 90 m<sup>2</sup> Wohnung, zwei Balkone mit Ausblick und TG

Objektnummer: 24188100



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

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24188100 - 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: 24188100 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                                                                         |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24188100                                                                |
| Wohnfläche   | ca. 90,21 m²                                                            |
| Etage        | 3                                                                       |
| Zimmer       | 3.5                                                                     |
| Schlafzimmer | 2                                                                       |
| Badezimmer   | 1                                                                       |
| Baujahr      | 1980                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 420.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24188100 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 118.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.06.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 24188100 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



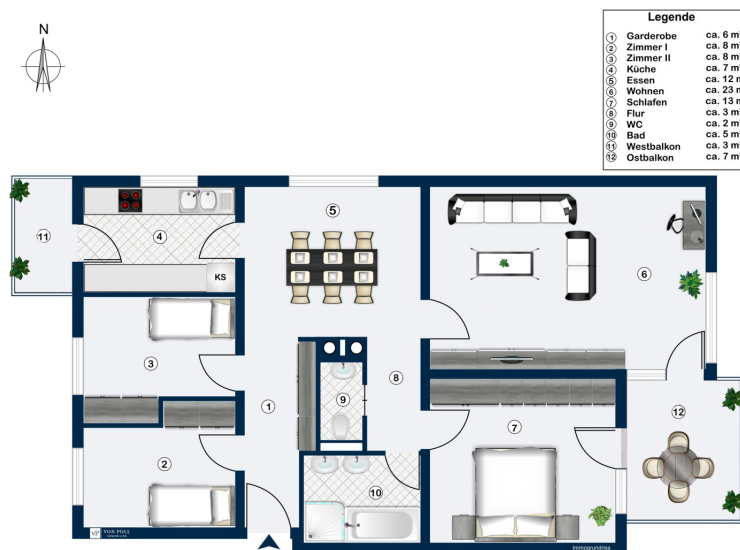
Objektnummer: 24188100 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188100 - 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: 24188100 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Die gut vermietete Wohnung mit zwei Balkonen in Heilbronn Ost zeichnet sich durch eine optimale Raumaufteilung und ein ganzheitliches Raumkonzept aus, das aktuellen hochwertigen Neuplanungen entspricht. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1980 in dem beliebten und ruhigen Stadtteil Heilbronn Ost gebaut wurde. Der Eingangsbereich strahlt eine helle und freundliche Atmosphäre aus und bietet mit seinen praktischen Einbauschränken und der Garderobe ausreichend Stauraum und Platz zum Ankommen. Die Wohnung verfügt über zwei zusätzliche Einzelzimmer, die flexibel als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Es ist auch möglich, die Trennwand zwischen den beiden Zimmern zu entfernen und einen gesamten Raum daraus zu schaffen. Dies bietet vielfältige und variable Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Der offene Essbereich ist in den Flur integriert und überzeugt mit einer schönen Aussicht in die grüne Nachbarschaft. Auf dem Balkon in West-Ausrichtung können Sie Ihren Nachmittagskaffee bei Sonnenschein mit Ausblick genießen. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet vielfältige Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten, und befindet sich zur Ost-Seite mit einem angenehmen Ausblick in Richtung Sonnenaufgang. Dieser zweite Balkon ist zusätzlich mit einer Markise ausgestattet und sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus begehbar. Die vorteilhafte Funktionalität der Wohnung zeigt sich auch in der getrennten Planung von Bad und WC. Beide Einheiten verfügen über alle notwendigen Anschlüsse und Einbaumöglichkeiten. Das separate WC ermöglicht sogar eine Lösung als Durchgangsmöglichkeit, je nachdem, ob die Garderobe in voller Länge gewünscht ist oder eine freie Durchgangsmöglichkeit innerhalb der Wohnung. Für den PKW steht sowohl ein Tiefgaragenstellplatz als auch ein Außenstellplatz zur Verfügung, was die Parkierung bequem und sicher gestaltet. Diese Wohnung bietet viele Nutzungsmöglichkeiten in einer sehr beliebten Wohnlage. Die Kombination aus optimaler Raumaufteilung, großzügigen Balkonen und der praktischen Aufteilung macht sie zu einem attraktiven und komfortablen Wohnort. Die Eigentumswohnung bietet eine herausragende Wohnqualität, die durch die ruhige Lage und die Position im 3. Obergeschoss geprägt ist. Diese Höhe ermöglicht einen beeindruckenden Rundumblick, was die Wohnung zu einem echten Juwel macht. Der große Balkon, der sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer direkt zugänglich ist, bietet eine angenehme Aufenthaltsmöglichkeit. Hier können Sie den Tag beginnen, indem Sie die frische Luft und den Sonnenaufgang genießen. Der Balkon ist ein idealer Ort, um zur Ruhe zu kommen und die Privatsphäre zu genießen und auch ein perfekter Bereich, um Gäste zu empfangen und im Sommer qualitätsvolle Momente zu verbringen. Die Kombination aus

ruhiger Umgebung und angenehmer Aussicht macht die Wohnung zu einem besonderen Rückzugsort mit einzigartiger Lebensqualität, die sowohl Komfort als auch Freiheit und Entspannung bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und den Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 24188100 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Nettokaltmiete 820,00 €
- Einbauküche mit WM-Anschluss
- Badezimmer (Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne)
- separates WC
- 1x Balkon in Ostausrichtung (mit Markise)
- 1x Balkon in Westausrichtung
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Professionelle Grünpflege

Zu der Eigentumswohnung gehören zusätzliche Ausstattungsmerkmale und Dienstleistungen, die den Wohnkomfort und die Lebensqualität erheblich erhöhen: Ein Tiefgaragenstellplatz bietet eine sichere und bequeme Parkmöglichkeit, mit gut befahrbarer Zufahrt und direkter Einfahrt aus der Mittelgasse.

Zur Eigentumswohnung gehört auch ein Aussenstellplatz, der sich direkt vor der Gesamtanlage an der verkehrsberuhigten Strasse befindet. Dieser Stellplatz bietet eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit, da man direkt unter der Baumallee einfahren kann.

Die kurze Distanz durch die großzügige Grünanlage zum Gebäudeeingang gewährleistet einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Ein weiterer Vorteil ist, dass man von der Eigentumswohnung aus stets einen Blick auf den Stellplatz hat, was die Überwachung und Sicherheit des parkenden Fahrzeugs erhöht. Diese Kombination aus praktischer Parkmöglichkeit und visueller Überwachung macht den Aussenstellplatz zu einem wertvollen Zusatz zur Immobilie.

Ein Lagerraum steht zur Verfügung, ideal für das Aufbewahren von Gegenständen, die nicht täglich benötigt werden.

Darüber hinaus besteht die Nutzungsmöglichkeit des allgemeinen Waschraums und Trockenraums, was den täglichen Bedarf an Wäschereinrichtungen abdeckt.

Das Gebäude wird professionell von einer Hausverwaltung und Hausreinigung gepflegt. Dies stellt sicher, dass das Gebäude und die gemeinschaftlichen Bereiche stets in einem sauberen und gut gewarteten Zustand sind.

Diese zusätzlichen Ausstattungsmerkmale und Dienstleistungen machen die Eigentumswohnung zu einem attraktiven und komfortablen Wohnort.

Objektnummer: 24188100 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich im begehrten Stadtteil "Heilbronn Ost", einem der hochwertigsten und begehrten Stadtteile in Heilbronn. Diese Lage bietet eine Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und hoher Lebensqualität. Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Straße, umgeben von großzügigen Grünflächen und Baumalleen, was für eine angenehme und entspannte Wohnsituation sorgt. Der beeindruckende Panoramablick und die hohe Wohnqualität machen diesen Standort besonders attraktiv. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in direkter Nähe erreichbar, was die praktische Seite des Wohnens unterstreicht. Erholung finden Sie in den Weinbergen Richtung Gaffenberg, am LichtLuftBad, am Trappensee Biergarten; wo nahebei Tennisclub und Hockeyclub zum Verweilen einladen. Trotz der ruhigen Wohnlage bietet der Stadtteil eine gute Verkehrsanbindung, was die Mobilität und Erreichbarkeit der Wohnung erheblich charakterisiert. Diese ideale Mischung aus Komfort, Ruhe und Erreichbarkeit macht die Lage zu einem perfekten Wohnort. Das Grundstück der Gesamtanlage umfasst eine Fläche von 2.500 m<sup>2</sup> und das Gebäude verfügt insgesamt über fünf Etagen. Die Eigentumswohnung, die hier zum Verkauf steht, befindet sich im dritten Obergeschoss und bietet damit einen beeindruckenden Panoramablick. Der Bodenrichtwert (BRW) für diese Region lag zum Stand 01.01.2023 bei 910 €/m<sup>2</sup>, was einem Wertzuwachs von 65% seit 2016 entspricht. Diese positive Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt lässt auf weitere Wertsteigerungen in der Zukunft schließen. Die regionale Knappheit an Wohnraum, insbesondere im Stadtbereich "Heilbronn Ost", wird die zukünftige Wertsteigerung der Immobilie zusätzlich positiv beeinflussen. Die Kombination aus der attraktiven Lage, der hohen Wohnqualität und den positiven Markttrends macht diese Eigentumswohnung zu einer erstklassigen Investition und einem begehrten Wohnort. Insgesamt bietet die Investition in eine Immobilie im Stadtteil "Heilbronn Ost" eine vielversprechende Perspektive für zukünftige Wertsteigerungen und eine sichere Anlageform in einem der attraktivsten und begehrtesten Stadtteile Heilbronn.

**Objektnummer: 24188100 - 74074 Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24188100 - 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)