

Heilbronn

# Zentral gelegene Wohnung mit Einbauküche und Tageslichtbad

Objektnummer: 25188009

VERKAUFT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188009
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	148.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie





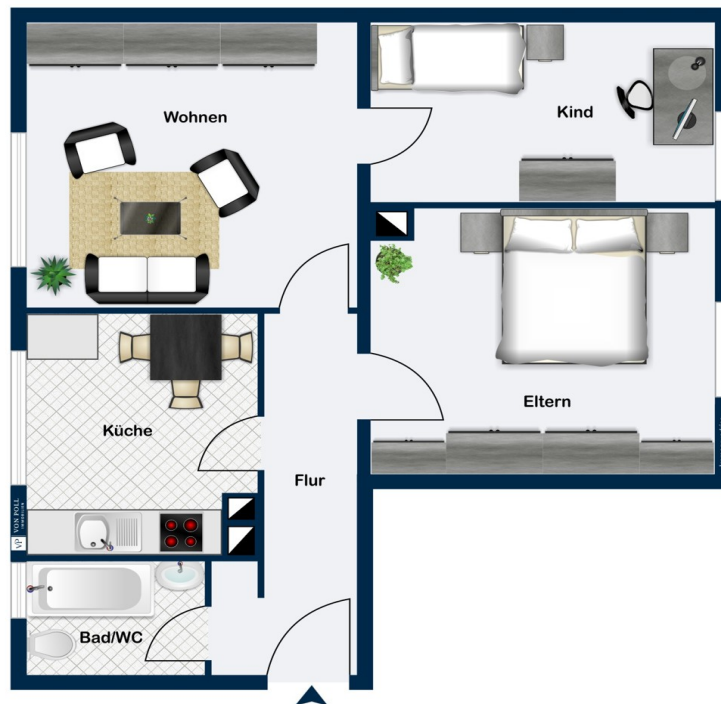
Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188009 - 74072 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: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Zentral gelegene Wohnung mit Einbauküche und Tageslichtbad Diese gepflegte Etagenwohnung bietet mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, ideal für Paare oder kleine Familien. Das massiv errichtete Wohngebäude befindet sich in zentraler Lage, nur wenige Gehminuten entfernt von Hauptbahnhof, S-Bahn und Haupt-Bußhaltestelle. Die Wohnung besticht durch ihre gute Aufteilung und verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Das lichte Wohnzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und fungiert als zentraler Mittelpunkt der Wohnung. Die Küche bietet ausreichend Raum für einen kleinen Essbereich. Das tageslichtdurchflutete Badezimmer bietet Funktionalität mit einem Waschmaschinenanschluss. Mit einer Badewanne ausgestattet, ist es der ideale Ort, um den Tag zu beenden. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt. Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen, sodass die weitere Vermietung ohne Probleme möglich ist. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Zugang zu einem gemeinschaftlichen Trockenraum im Dachgeschoss, der die Wäschepflege erleichtert. Darüber hinaus gehört zu der Wohnung ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und somit für Ordnung sorgt. Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine Kaltmiete in Höhe von 550€, wobei das Hausgeld ebenfalls größtenteils vom Mieter getragen wird. Ausnahme ist die Grundsteuer, die vom neuen Eigentümer zu tragen ist. In den letzten Jahren wurden einige Neuerungen vorgenommen, die den Wohnkomfort zusätzlich steigern. Die direkte Nähe zu Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten macht diese Wohnung besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber gleichermaßen. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiterführenden Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Zentrale Lage in Bahnhof- und Essbahnnähe
- Gute Aufteilung der Räume
- Einbauküche und Inventar Badmöbel
- Kaltmiete 550€, Hausgeld wird größtenteils vom Mieter getragen
- Tageslichtbadezimmer
- Keller
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im DG
- Einige Neuerungen

**Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Der Bereich gilt als Innenstadtlage und ist ca. 5 Minuten zu Fuß vom Neckar und 10 min mit dem Auto vom Bildungscampus entfernt. Kindergärten und sämtliche Schularten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren (Stadtgalerie, Galeria Kaufhof), 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 nur ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt und kann für schöne Spaziergänge genutzt werden.



Objektnummer: 25188009 - 74072 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 148.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188009 - 74072 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)