

Heilbronn

# Exklusive Erdgeschosswohnung in Heilbronn-Ost – Erstbezug mit modernstem Wohnkomfort

Objektnummer: 25188092

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

HEFT 01/2024

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IM-Scoring  
IMTEXT: 5.904.944-4

GEHTIG: 01.01.2024

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

MIETPREIS: 2.420 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25188092 - 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: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25188092                          |
| Wohnfläche   | ca. 174,63 m <sup>2</sup>         |
| Zimmer       | 3.5                               |
| Schlafzimmer | 2                                 |
| Badezimmer   | 2                                 |
| Baujahr      | 2024                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 80<br>EUR (Miete) |

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 2.420 EUR                                         |
| Nebenkosten | 300 EUR                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                |
| Bauweise    | Massiv                                            |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     | Endenergiebedarf            | 27.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
|                            |                 | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



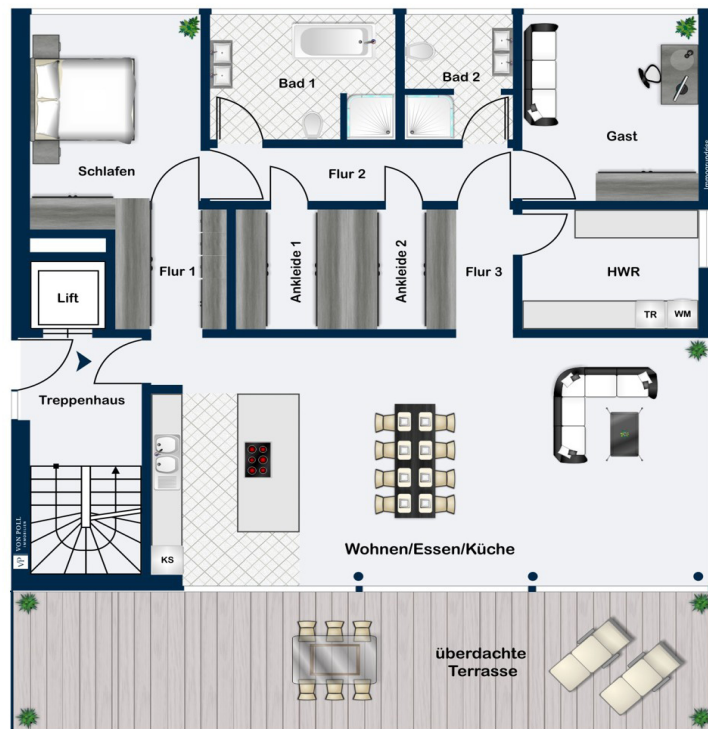
Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188092 - 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: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Exklusive Erdgeschosswohnung in Heilbronn-Ost – Erstbezug mit modernstem Wohnkomfort Diese großzügige Erdgeschosswohnung im begehrten Heilbronner Osten vereint stilvollen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 174 m², 3,5 Zimmern und zwei eleganten Tageslichtbädern bietet sie reichlich Platz für individuelle Wohnräume. Das im Jahr 2024 erbaute Objekt überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, elektrische Jalousien bieten maximalen Komfort, und eine moderne Alarmanlage garantiert ein sicheres Wohngefühl. Zwei separate Ankleidezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum schaffen zusätzlichen Stauraum und erleichtern den Alltag. Zudem verfügt das Zwei-Parteienhaus über einen Personenaufzug, mit dem Sie Ihren Wocheneinkauf direkt aus der Tiefgarage bequem und mühelos in Ihre neue Wohnung transportieren können. Die hochwertige Einbauküche, mit integriertem Dunstabzug im Kochfeld, lädt zum Kochen und Genießen ein, während die überdachte Terrasse einen idyllischen Rückzugsort im Freien bietet. Für zusätzlichen Komfort kann ein Tiefgaragenstellplatz für 80 € monatlich angemietet werden – ideal für stressfreies Parken in der ruhigen Wohngegend. Dank der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage ist diese Wohnung perfekt für Paare oder Singles, die langfristig ein modernes und hochwertiges Zuhause suchen. Lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Erstbezug nach Neubau
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- Elektrische Jalousien
- Alarmanlage
- Personenaufzug (zur Tiefgarage + Keller)
- Tageslichtbäder
- Zwei Ankleidezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz für 80,00€ monatlich
- Ruhige Lage im Heilbronner Osten

Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpftal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. Sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

**Objektnummer: 25188092 - 74074 Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25188092 - 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)