

Objekt-Nr. 524

74074 HEILBRONN

Zentrales Wohnen in Heilbronn | mit Balkon und Garage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 88 m²	1968	3,5	235.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**235.000 €**
Hausgeld	**305 €**
Wohnfläche	**ca. 88 m²**
Zimmer	**3,5**
Nutzfläche	**ca. 11 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Vermietet	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Nein**
Baujahr	**1968**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Etage	**1**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**

Balkone	**1**
Küche	**Einbauküche**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**4,76 % inkl. MwSt.**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**10.12.2027**
Endenergiebedarf	**166,3 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**ERDGAS_SCHWER**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Essbereich

Objektbeschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 10-Familienhauses, das 1968 in massiver Bauweise auf einem 1047 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Heilbronn gebaut wurde.

Das Haus und seine zehn Wohnungen werden mit einer Gas-Zentralheizung von 2016 beheizt. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Es gibt einen Hausmeister, der dafür sorgt, dass es im Haus mit rechten Dingen zugeht. Das Treppenhaus wird regelmäßig von einem externen Service gereinigt und auch die Räumung von Schnee und das Streuen wird extern erledigt.

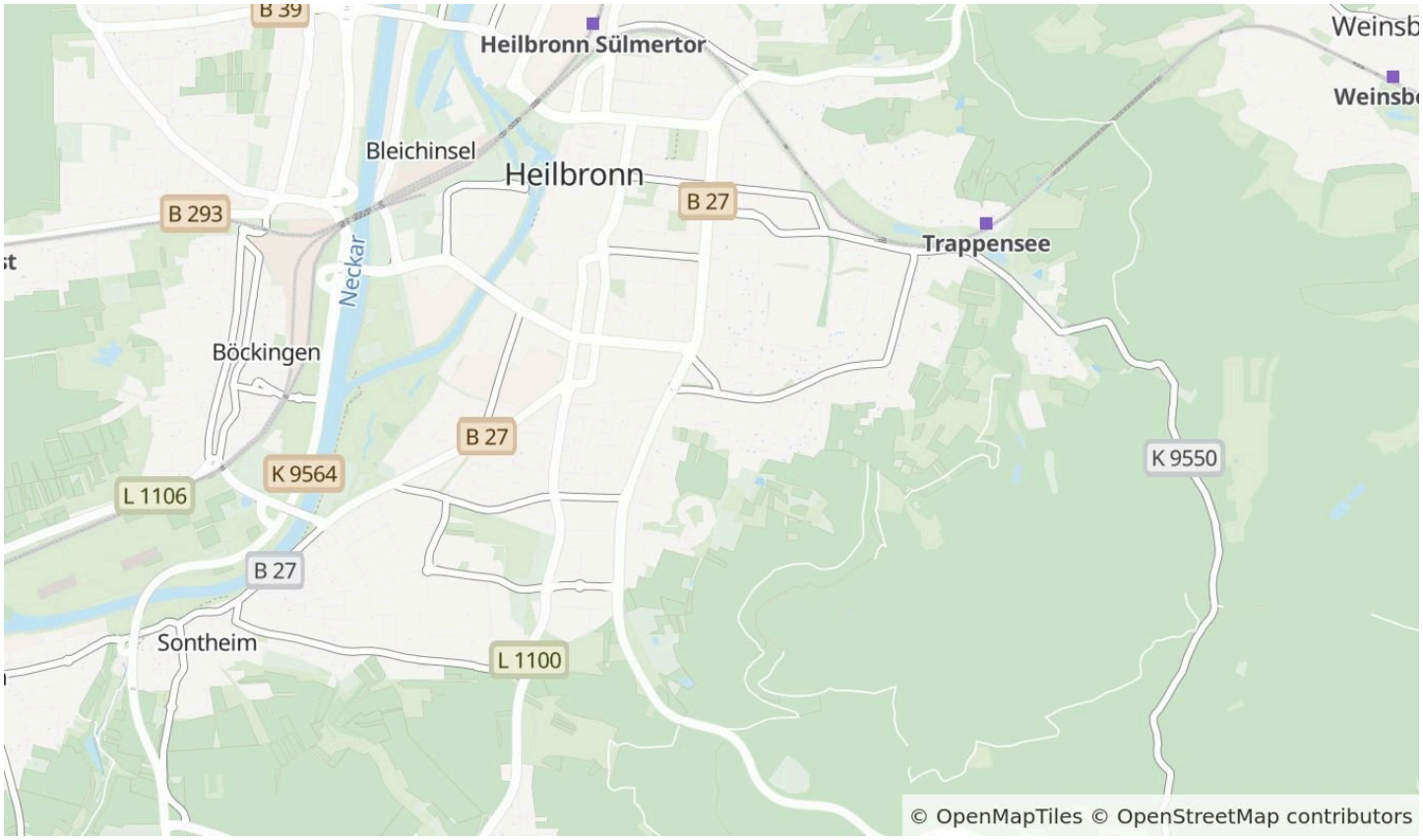
Die Wohnung ist seit 2012 an eine Einzelperson vermietet, die mit der Wohnung immer pfleglich umgegangen ist.

Der Wohnung ist ein Abstellraum im Keller und einer im Dachgeschoss zugeordnet.

Ebenso gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Tor zur Wohnung.

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 30.06.2025 insgesamt 31.214,02 €. Diese Rücklage dient der Finanzierung zukünftiger Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, beispielsweise am Dach, an der Fassade oder an gemeinschaftlichen technischen Anlagen.

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Das Gebäude befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet der Stadt Heilbronn. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit den Vorzügen einer guten städtischen Infrastruktur.

Heilbronn bietet als wirtschaftsstarkes Oberzentrum eine hervorragende Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Ärzten, Apotheken sowie Bildungs- und Freizeiteinrichtungen. Auch das kulturelle Angebot und die vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung tragen zur hohen Lebensqualität der Stadt bei.

Besonders praktisch ist die gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Heilbronner Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Der Heilbronner Hauptbahnhof bietet darüber hinaus regionale und überregionale Zugverbindungen. Für Autofahrer besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen B27 und B293 sowie an die Autobahnen A6 und A81.

Für Erholung und Freizeit bieten sich insbesondere die Grünanlagen entlang des Neckars sowie der beliebte Wertwiesenpark mit seinen Spazierwegen und Freizeitmöglichkeiten an.

Die Lage eignet sich damit ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig von kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten profitieren möchten.

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Küche mit EBK



Schlafzimmer

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Arbeitszimmer

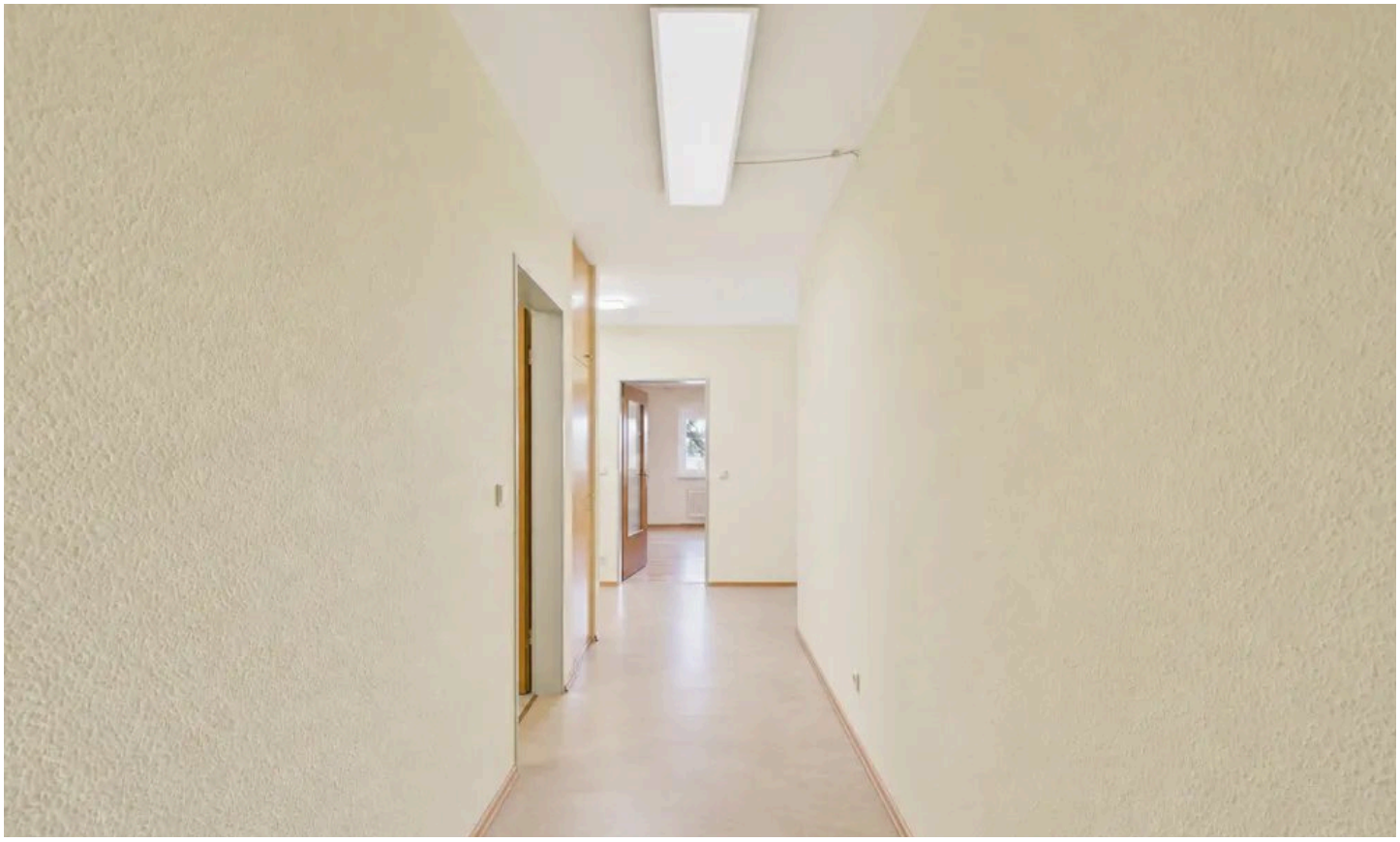


Flur & Essbereich

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Eingangsbereich



Badezimmer

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Gäste-WC



Süd-West Außenaufnahme

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Haus & Straße

Herr Mario Fröhlich

Tel. 004971316498066

anfragen@cic-castella.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de

Ausstattung

— Diese 3,5-Zimmer-Wohnung, mit offenem Essbereich, befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist wie folgt ausgestattet:

— Ost-Balkon; vom Wohnzimmer aus begehbar

— Badezimmer mit Wanne & separates WC

— Waschmaschinenanschluss im Bad

— Einbauküche von 2009 mit E-Geräten

— Einzelgarage zur sicheren Unterbringung eines Fahrzeuges

— Es ist ein virtueller Rundgang verfügbar - senden Sie uns hierfür bitte Ihre Anfrage. Sie erhalten dann eine E-Mail von unserem System und können, nachdem Sie unsere Widerrufsbelehrung akzeptiert haben, direkt das Exposé mit dem Link zur Tour downloaden.

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Möblierung der Wohnung digital entfernt wurde. An den Räumlichkeit selbst (Größe, Schnitt) wurde nichts verändert.

Für eine Bearbeitung Ihrer Anfrage bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontakt- und Adressdaten per Anfrage über ein Immobilienportal oder unsere Homepage zu übermitteln. Wir benötigen zwingend Ihre schriftliche Anfrage - bitte sehen Sie von einem Anruf ab.

Wir prüfen die sich in unseren Angeboten befindlichen Angaben sorgfältig. Trotzdem können wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser keine Haftung übernehmen.
Sämtliche angegebenen Wohnflächen in diesem Exposé wurden gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet.

Die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar und Makler) betragen ca. 11,3 % aus dem Kaufpreis. Bitte planen Sie diese und die notwendigen Renovierungskosten deshalb in Ihr Budget ein.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen. Sofern es sich beim Auftragsobjekt um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung handelt, beanspruchen wir gemäß §656 c BGB von der Käuferseite eine Provision in gleicher Höhe, wie mit der Verkäuferseite vereinbart.

Die Provision wird am Tage der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

Zu guter Letzt:
Wir verkaufen oder vermieten selbstverständlich auch sehr gerne Ihre Immobilie. Das erste Gespräch bei Ihnen oder in unseren Büroräumen ist kostenlos und unverbindlich - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Herr Mario Fröhlich
Tel. 004971316498066
anfragen@cic-castella.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Mario Fröhlich

CIC Castella Immo Concept GmbH

Telefon: 004971316498066

E-Mail: anfragen@cic-castella.de

Diese Immobilie online