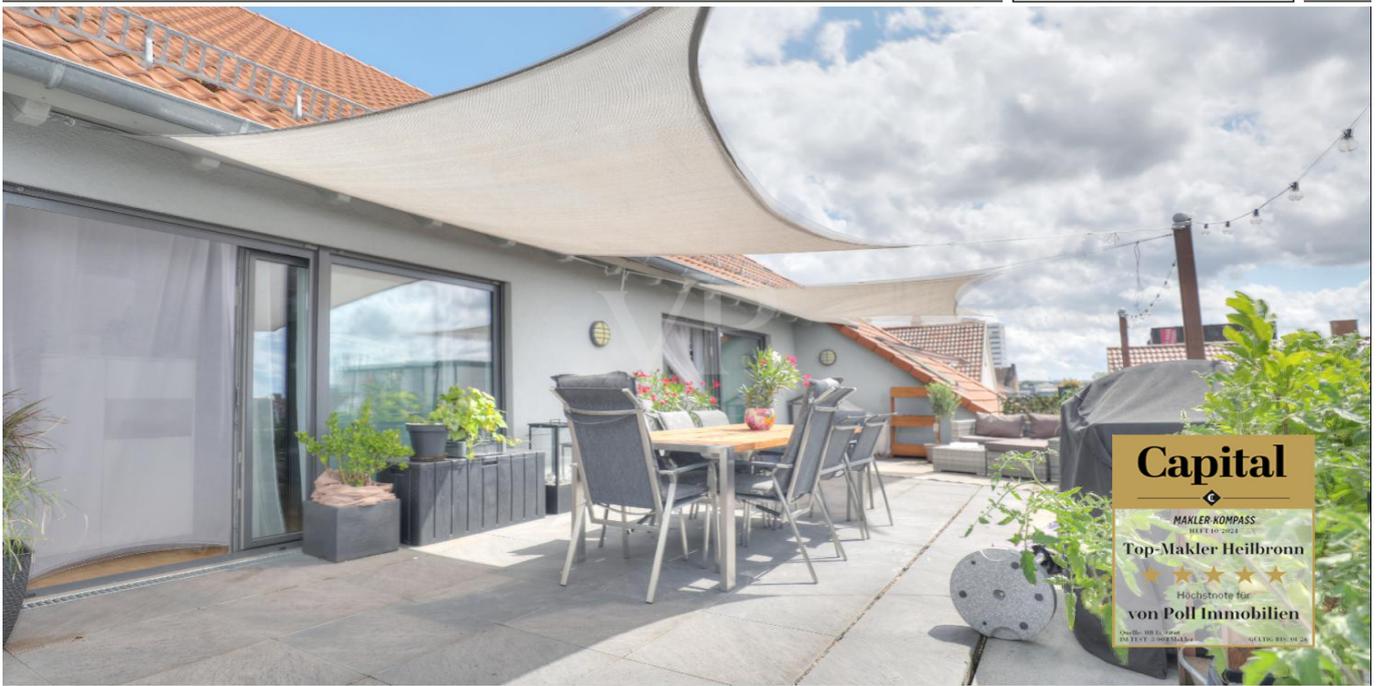


Heilbronn

# 2-Zimmer-City-Oase mit großer Dachterrasse & Top-Ausstattung

Objektnummer: 25188065



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188065	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79,75 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1960	Modernisierung / Sanierung	2024
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergiebedarf	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2026	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



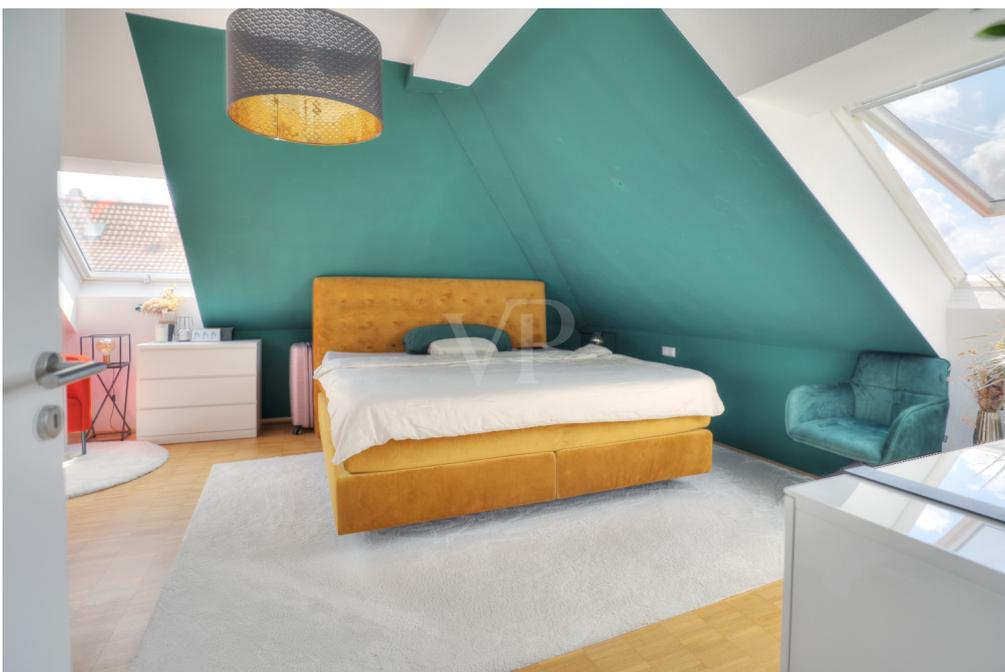
Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



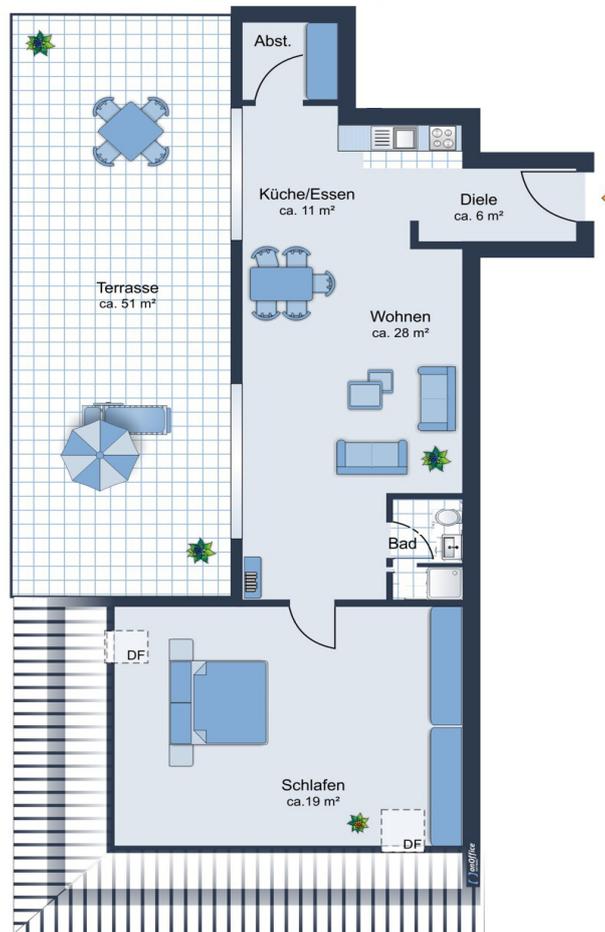
Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188065 - 74076 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: 25188065 - 74076 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

2-Zimmer-City-Oase mit großer Dachterrasse & Top-Ausstattung

Diese stilvolle, vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 2016 umfassend kernsanierten Mehrfamilienhauses – mitten im Zentrum von Heilbronn. Auf ca. 79,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt das Objekt durch ein offenes Raumkonzept, eine hochwertige Ausstattung und eine zentrale, urbane Lage.

Die Wohnung erreichen Sie bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug. Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und führt direkt in den offen gestalteten ca. 39,85 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit integrierter Küche. Die moderne, voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen, Backen und geselligen Beisammensein ein. Ein angrenzender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal als Speisekammer.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur ca. 50,89 m<sup>2</sup> großen, westlich ausgerichteten Dachterrasse. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende mit Freunden oder einfach einen herrlichen Blick über die Dächer der Heilbronner Innenstadt.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet, verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihr Bett und eine Schrankkombination und rundet das stimmige Raumkonzept perfekt ab.

Ein eigener Dachboden steht Ihnen als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Darüber hinaus gehören ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum sowie ein praktischer Duplex-Stellplatz zum Angebot.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung bei einem Besichtigungstermin persönlich vorzustellen!

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Kernsanierung 2016
- Aufzug
- Offener Wohn/Essbereich
- moderne Küche (Spülmaschine von 2024)
- Speisekammer /Abstellraum
- XL Dachterrasse (West-Ausrichtung) mit Weitblick (nur zu 25% in die Wohnfläche einberechnet!)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- elektronische Rolläden
- Verdunklungsrollos an den Dachflächenfenstern im Schlafzimmer
- Dachboden
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)

**Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich fußläufig zur Innenstadt - in einem gefragten und gut erschlossenen Wohngebiet im nördlichen Stadtbereich von Heilbronn – einer modernen Großstadt mit hoher Lebensqualität, dynamischer Wirtschaft und attraktiver Lage.

Heilbronn liegt im Norden Baden-Württembergs am Neckar, etwa 50 Kilometer nördlich von Stuttgart. Mit ca. 132.000 Einwohnern ist Heilbronn die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes.

Die Infrastruktur rund um die Immobilie ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Auch mehrere Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und Vereine befinden sich in direkter Umgebung und bieten Familien optimale Voraussetzungen für den Alltag. Parks, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten fördern ein aktives, nachbarschaftliches Leben.

Der Standort ist bestens angebunden: Bus- und Stadtbahnhaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden das Viertel schnell mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie anderen Stadtteilen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der nahegelegene Autobahnknoten (A6/A81) und die Bundesstraße B27 gewährleisten schnelle Verbindungen in die Region und darüber hinaus.

Die Stadt verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung: Eingebettet in die sanften Hügel des Neckartals und umgeben von weitläufigen Weinbergen, bietet Heilbronn ein landschaftlich reizvolles Umfeld. Der Weinbau hat hier eine jahrhundertealte Tradition und prägt nicht nur das Stadtbild, sondern auch das kulturelle Leben. Zahlreiche Weinfeste, traditionsreiche Weingüter und idyllische Weinwanderwege machen die Region zu einem beliebten Ziel für Genießer und Naturfreunde.

Auch im Gebiet Bildung ist Heilbronn stark aufgestellt: Neben einem dichten Netz an Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, befindet sich hier mit der Technischen Universität Heilbronn (TUHN) ein wachsender Hochschulstandort von überregionaler Bedeutung. Der Bildungscampus Heilbronn, getragen von der Dieter-Schwarz-Stiftung, beherbergt neben der TUM auch Institutionen wie die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und verschiedene Forschungseinrichtungen – ein Zentrum für Innovation, Digitalisierung und Wirtschaftskompetenz.

Zudem ist die Stadt ein wichtiger Wirtschaftsstandort mit international tätigen Unternehmen wie Lidl, Kaufland, Audi, Bechtle oder Intersport. Heilbronn bietet ein großes Arbeitsplatzangebot und zieht Fachkräfte sowie Studierende aus dem gesamten Bundesgebiet an. Die wirtschaftliche Stabilität und hohe Lebensqualität macht dies zu einem zukunftssicheren Standort – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 43.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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