

Heilbronn

# Moderne 2-Zimmer-City Wohnung mit Dachterrasse

Property ID: 25188066

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
MARKT-PRÜFUNG  
**Top-Makler Heilbronn**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: 100 Topmakler  
100 Top-Service-Makler  
GÜLTIG BIS 01.01.2024

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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188066	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 57,84 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1960	Modernisation / Refurbishment	2016
		Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.10.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	Block	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## The property



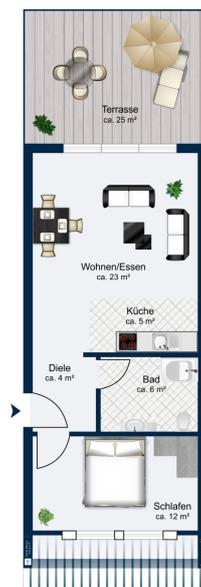
Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## A first impression

Moderne 2-Zimmer-City Wohnung mit Dachterrasse

Die vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2016 umfassend kernsaniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 57,84 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss, hochwertigen Ausstattungsdetails und einer begehrten Lage – direkt im Herzen von Heilbronn.

Sie erreichen die Wohnung bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug. Der einladende Eingangsbereich öffnet sich harmonisch zum offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und ist ca. 32,09 m<sup>2</sup> groß. Die moderne Küche fügt sich elegant in den Raum ein und bietet den idealen Rahmen für entspannte Kochabende mit Freunden. Ein echtes Highlight ist die ca. 25,29 m<sup>2</sup> große, westlich ausgerichtete Dachterrasse – ein perfekter Ort für einen Sundowner mit Blick über die Dächer der Stadt. Ob Grillabende, Urban Gardening oder einfach entspannte Stunden nach Feierabend – hier genießen Sie Ihre private Auszeit im Freien.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Das gemütliche Schlafzimmer befindet sich direkt nebenan und rundet das durchdachte Raumkonzept ideal ab.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Dachboden. Ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum sowie ein praktischer Duplex-Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – wir freuen uns auf Ihren Besichtigungstermin!

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## Details of amenities

- Kernsanierung 2016
- Aufzug
- Offener Wohn/Essbereich mit Küche
- Dachterrasse (West-Ausrichtung) mit Weitblick (nur zu 25% in die Wohnfläche einberechnet!)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Fußbodenheizung
- elektronische Rolläden
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Dachboden
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich 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. 131.986 Einwohnern ist Heilbronn die siebtgrößte Stadt des Bundeslandes. Sie bildet einen eigenständigen Stadtkreis und ist zugleich Sitz des sie umgebenden Landkreises Heilbronn.

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 TUHN 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.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie überzeugt durch eine gewachsene Nachbarschaft, gute Nahversorgung und kurze Wege ins Grüne. Zahlreiche Parks, Spazierwege und Sportangebote bieten beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit direkt vor der Haustür.

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## Other information

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.

Property ID: 25188066 - 74076 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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