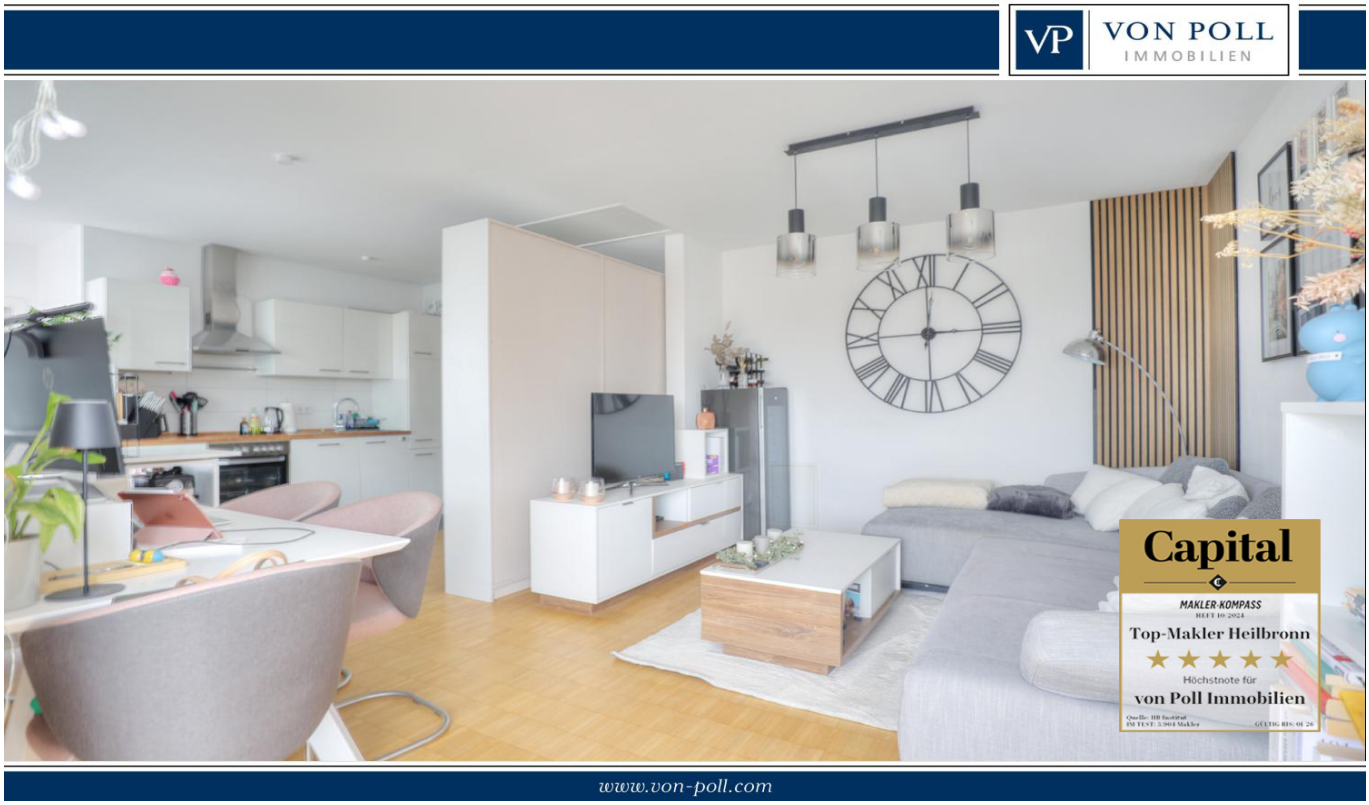
Heilbronn

Penthouse-Charme über den Dächern Heilbronns – stilvolles Wohnen im Herzen der Stadt

CODE DU BIEN: 25188065



PRIX D'ACHAT: 347.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 79,75 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188065
Surface habitable	ca. 79,75 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	347.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.10.2026
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	43.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

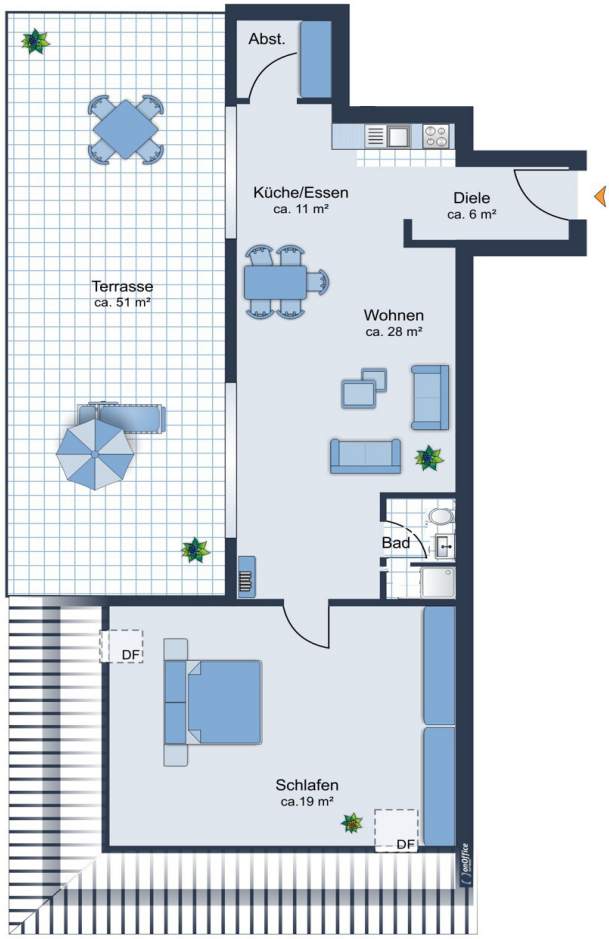
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | *www.von-poll.com/heilbronn*

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Une première impression

Penthouse-Charme über den Dächern Heilbronns – stilvolles Wohnen im Herzen der Stadt

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines im Jahr 2016 umfassend sanierten Mehrfamilienhauses – direkt im Herzen von Heilbronn. Mit ca. 79,75 m² Wohnfläche, einer hochwertigen Ausstattung und einer großzügigen Dachterrasse vereint es urbanes Wohnen mit exklusivem Wohnkomfort.

Die vermietete Wohnung ist bequem per Aufzug oder Treppe erreichbar. Der einladende Eingangsbereich öffnet sich zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich (ca. 39,85 m²) mit moderner Einbauküche. Diese ist vollständig ausgestattet und bietet Raum für kulinarische Momente und gesellige Abende. Ein praktischer Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum, ideal etwa als Speisekammer.
Das Herzstück der Wohnung ist die ca. 50,89 m² große, westlich ausgerichtete Dachterrasse. Sie bietet einen fantastischen Blick über die Dächer Heilbronns und lädt zu entspannten Sonnenstunden oder stilvollen Abenden mit Freunden ein.
Das Badezimmer überzeugt durch moderne Ausstattung, eine bodengleiche Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung und rundet das durchdachte Raumkonzept ab.

Zusätzlichen Stauraum fnden Sie im eigenen Dachboden.
Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Duplex-Stellplatz komplettieren das attraktive Angebot.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen!

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.10.2026.
Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com