

Heilbronn

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

Número de propiedad: 25188065



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 347.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,75 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188065
Superficie habitable	ca. 79,75 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1960

Precio de compra	347.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Balcón

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Demanda de energía final	43.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	19.10.2026	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bloque	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propiedad



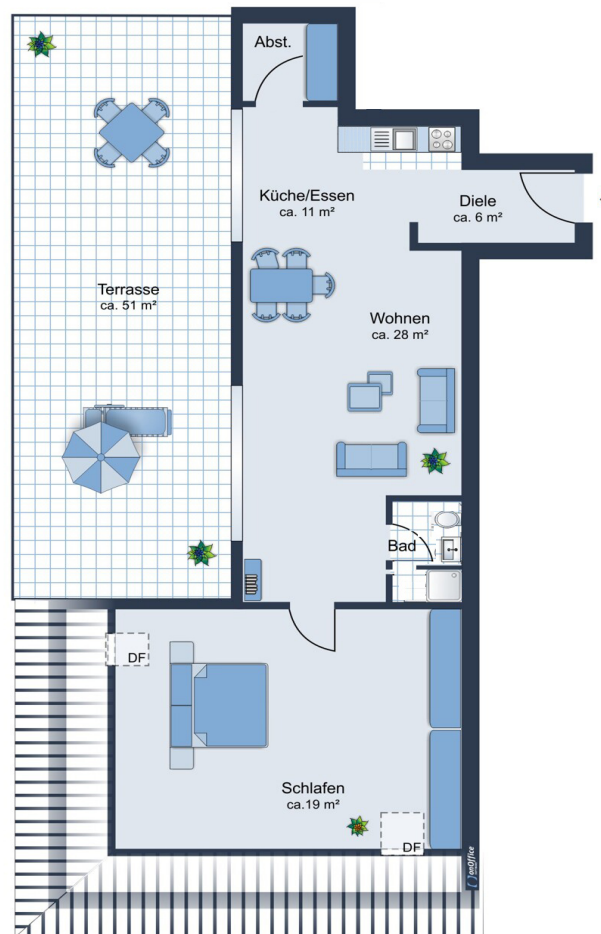
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

Una primera impresión

Penthouse-Charme über den Dächern Heilbronn – 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 Heilbronn 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 finden 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!

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com