

Heilbronn

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

Objektnummer: 25188065



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

KAUFPREIS: 347.000 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                          |                            |                                                                           |
|--------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25188065                 | Kaufpreis                  | 347.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 79,75 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | 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   | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | KWK_Fossil         | Endenergiebedarf            | 43.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.10.2026         | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuierung                | 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



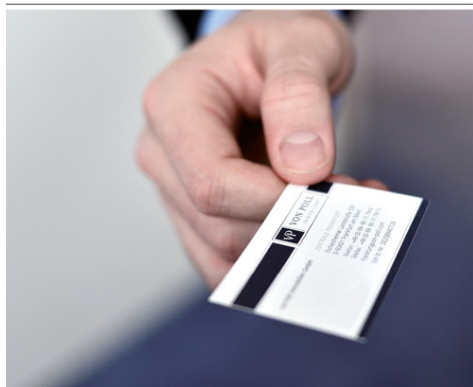


Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



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®)

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

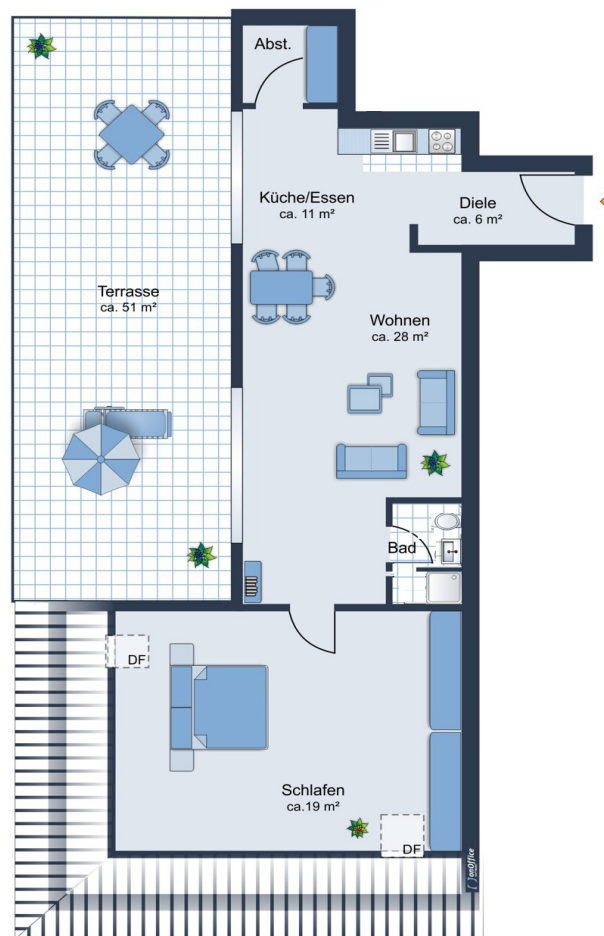
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- 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)



**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

## Weitere Informationen

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)