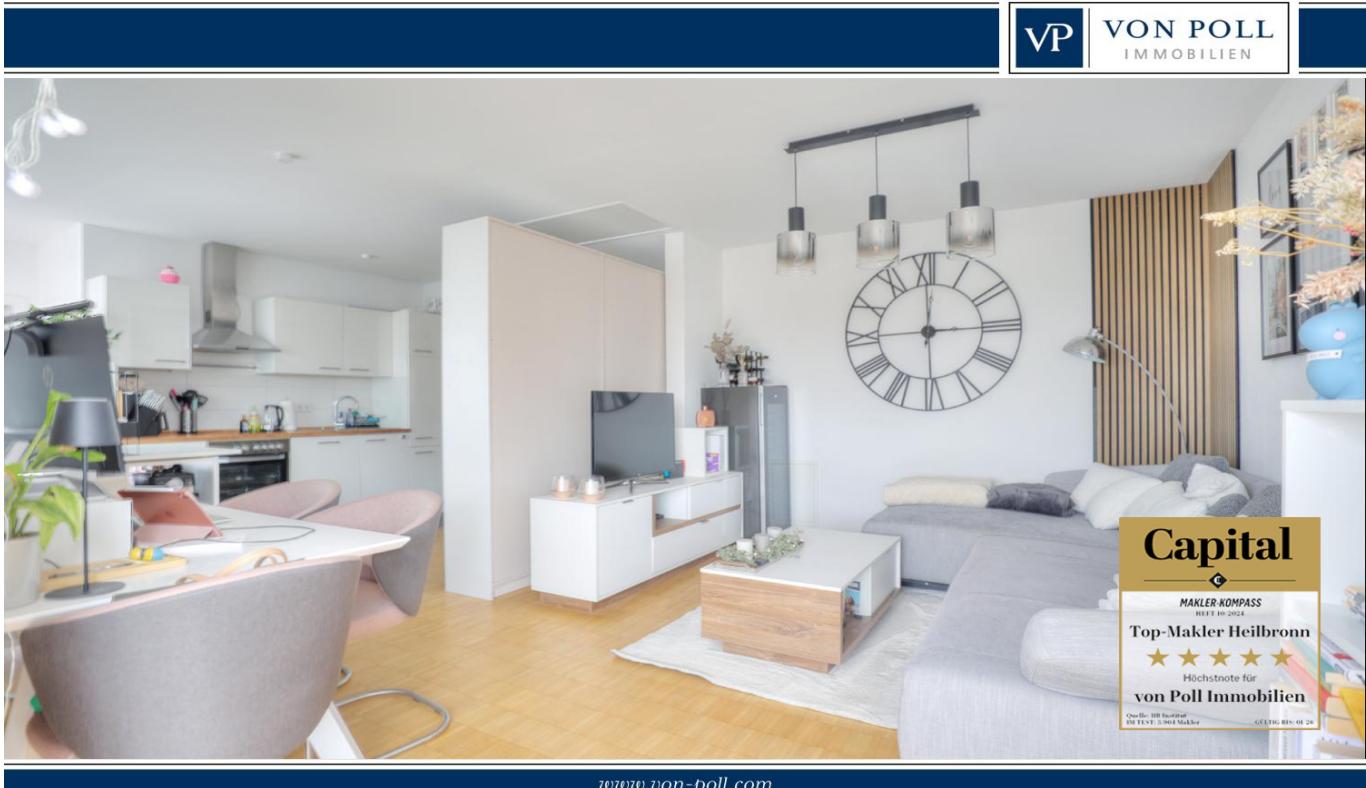


Heilbronn

# Penthouse charm above the rooftops of Heilbronn – stylish living in the heart of the city

**Property ID: 25188065**



**PURCHASE PRICE: 347.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

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

**Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn**

## At a glance

Property ID	<b>25188065</b>
Living Space	<b>ca. 79,75 m<sup>2</sup></b>
Rooms	<b>2</b>
Bedrooms	<b>1</b>
Bathrooms	<b>1</b>
Year of construction	<b>1960</b>

Purchase Price	<b>347.000 EUR</b>
Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Refurbishment	<b>2024</b>
Construction method	<b>Solid</b>
Equipment	<b>Balcony</b>

Property ID: 25188065 - 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: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



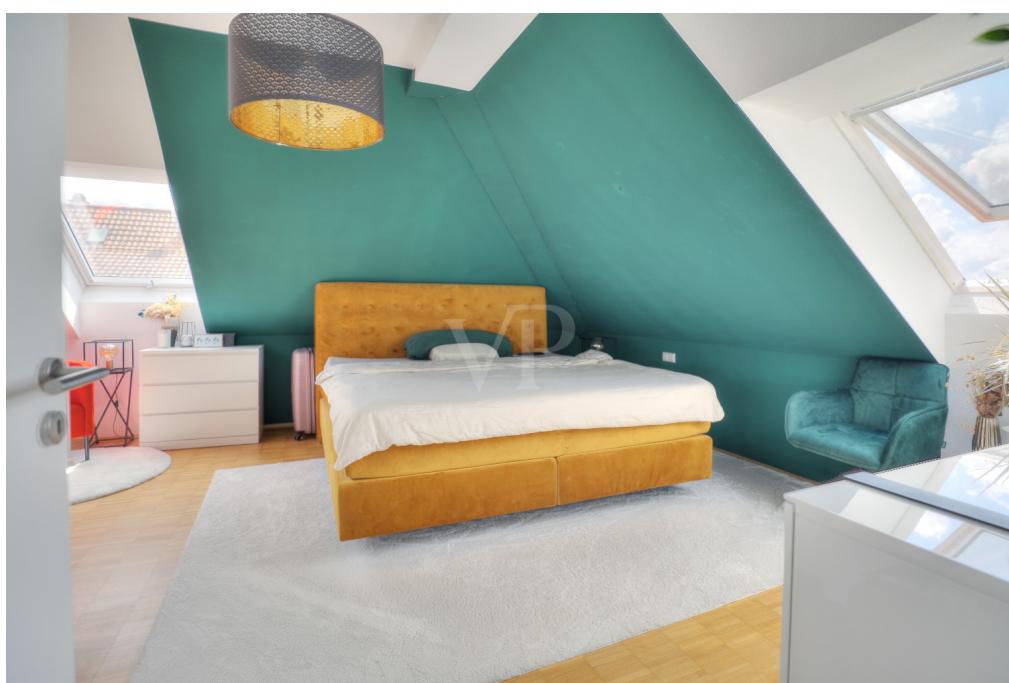
Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## The property



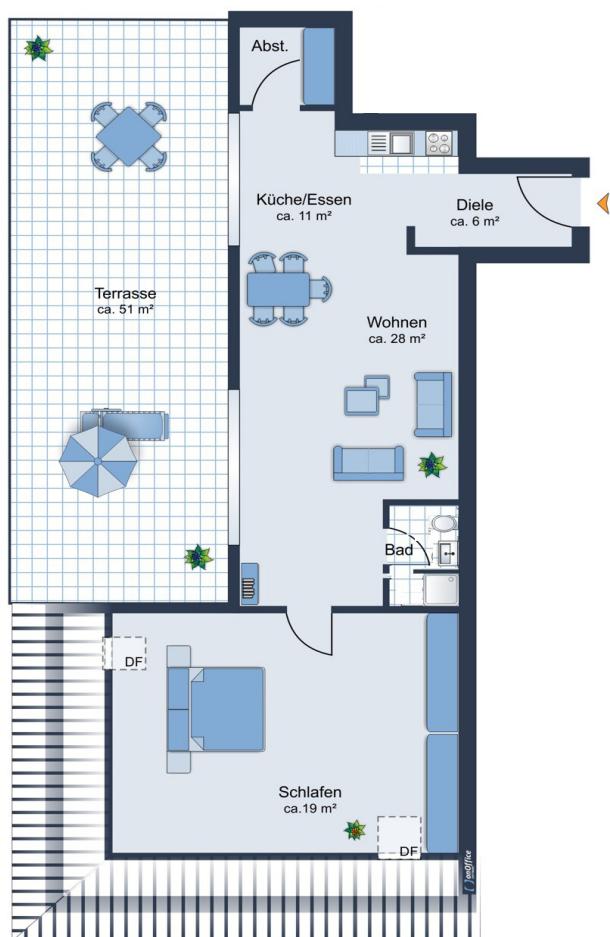
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn**

## A first impression

Penthouse charm above the rooftops of Heilbronn – stylish living in the heart of the city. This elegant two-room apartment is located on the top floor of a multi-family building, comprehensively renovated in 2016 – right in the heart of Heilbronn. With approximately 79.75 m<sup>2</sup> of living space, high-quality fixtures and fittings, and a spacious roof terrace, it combines urban living with exclusive comfort. The rented apartment is easily accessible by elevator or stairs. The inviting entrance area opens into the open-plan living and dining area (approx. 39.85 m<sup>2</sup>) with a modern fitted kitchen. This fully equipped kitchen offers ample space for culinary delights and convivial evenings. A practical storage room provides additional storage space, ideal for use as a pantry. The centerpiece of the apartment is the approximately 50.89 m<sup>2</sup> west-facing roof terrace. It offers fantastic views over the rooftops of Heilbronn and invites you to relax in the sun or enjoy stylish evenings with friends. The bathroom boasts modern fixtures, a walk-in shower, and a washing machine connection. The bedroom offers ample space for comfortable furnishings and perfectly complements the well-designed floor plan. Additional storage space can be found in your private attic. A shared bicycle storage room and a duplex parking space complete this attractive offering. We cordially invite you to experience this exceptional property firsthand during a personal viewing!

Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Details of amenities

- 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)

**Property ID: 25188065 - 74076 Heilbronn**

## All about the location

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.

**Property ID: 25188065 - 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: 25188065 - 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)