

Heilbronn

# Large terrace, great happiness – your first property with a panoramic view

*Property ID: 25188117*



**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25188117 - 74074 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: 25188117 - 74074 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188117	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 102,58 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.04.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25188117 - 74074 Heilbronn

## The property

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®)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



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: 25188117 - 74074 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: 25188117 - 74074 Heilbronn**

## A first impression

Large terrace, great happiness – your first home with panoramic views. Welcome above the rooftops of Heilbronn! This modern 3.5-room apartment with approximately 102 m<sup>2</sup> of living space on the 4th floor of a well-maintained apartment building combines urban city living with a relaxed feel-good factor – and offers you a true penthouse feeling with its approximately 38 m<sup>2</sup> roof terrace. Open. Bright. Perfect for feeling good. Upon entering, you are greeted by a spacious, open-plan living and dining area of approximately 24 m<sup>2</sup>. Floor-to-ceiling windows let in plenty of light and create an airy, modern ambiance – perfect for cozy evenings or social gatherings with friends. The highlight: your large south/west-facing roof terrace. Every day becomes a little brighter here – whether you're enjoying your first coffee in the sun in the morning or firing up the grill after work. An electric awning provides shade when you want it, and raised beds invite you to try your hand at urban gardening. Stylish & practical – ready to move in. The fitted kitchen was completely renovated in 2021 and equipped with high-quality Siemens appliances and an integrated washer-dryer. In 2022, the bathroom and guest WC were renovated – bright, modern, with a barrier-free shower and contemporary design. Custom-made built-in wardrobes keep things organized in the hallway, while the bedroom is pleasantly quiet. The third room offers flexible use – as a home office, dressing room, or children's room, depending on your stage of life. Design meets comfort. Elegant oak parquet flooring creates a warm atmosphere in the living areas, while high-quality pure wool carpets add coziness to the bedrooms. Everything is impeccably maintained – move in, arrive, and feel at home. An underground parking space is already included in the purchase price. In short: If you're looking for your first home – with space, style, and sunshine – then this apartment in Heilbronn East is just right for you.

Property ID: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Details of amenities

- Penthouse Feeling im beliebten Heilbronner Osten
- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit barrierefreier XL-Dusche
- Modernes Gäste WC
- Maßangefertigte Einbauschränke in Diele und Wohnzimmer
- XL Fensterfront / Schiebetüre im Wohnzimmer
- Maßangefertigte Schreibtischkombination im Büro
- Hochwertige Parkett- und Teppichböden
- Elektrische Rollläden
- Ca. 38m<sup>2</sup> große Dachterrasse in Süd-West Ausrichtung (vom Wohnzimmer und Büro aus begehbar)
- Gartenhaus (2022)
- Elektrische Markise (auf zwei Seiten individuell steuerbar)
- Aufzug (bis in den 3. Stock)
- Keller
- Fahrradraum
- Waschmaschinen- und Trockenraum
- 1x TG Stellplatz
- 1x PKW Freiplatz für Gäste der Hausgemeinschaft

Property ID: 25188117 - 74074 Heilbronn

## All about the location

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Auch die Planung des IPA1, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer



VON POLL  
REAL ESTATE

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

**Property ID: 25188117 - 74074 Heilbronn**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Property ID: 25188117 - 74074 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)