

Heilbronn

# El encanto de un ático sobre los tejados de Heilbronn: una vida con estilo en el corazón de la ciudad

Número de propiedad: 25188065



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

PRECIO DE COMPRA: 347.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,75 m<sup>2</sup> • 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	Precio de compra	347.000 EUR
Superficie habitable	ca. 79,75 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1		
Baños	1		
Año de construcción	1960	Modernización / Rehabilitación	2024
		Método de construcción	Sólido
		Características	Balcón

Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Cogeneración fósil
Certificado energético válido hasta	19.10.2026
Fuente de energía	Bloque

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	43.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
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



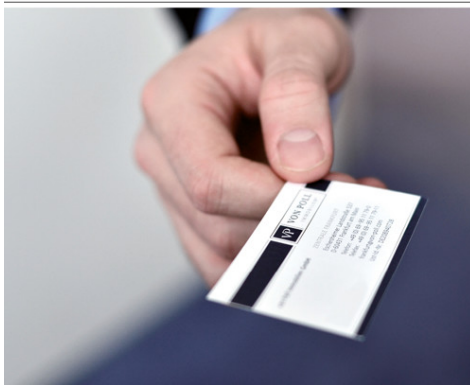


Número de propiedad: 25188065 - 74076 Heilbronn

## 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.

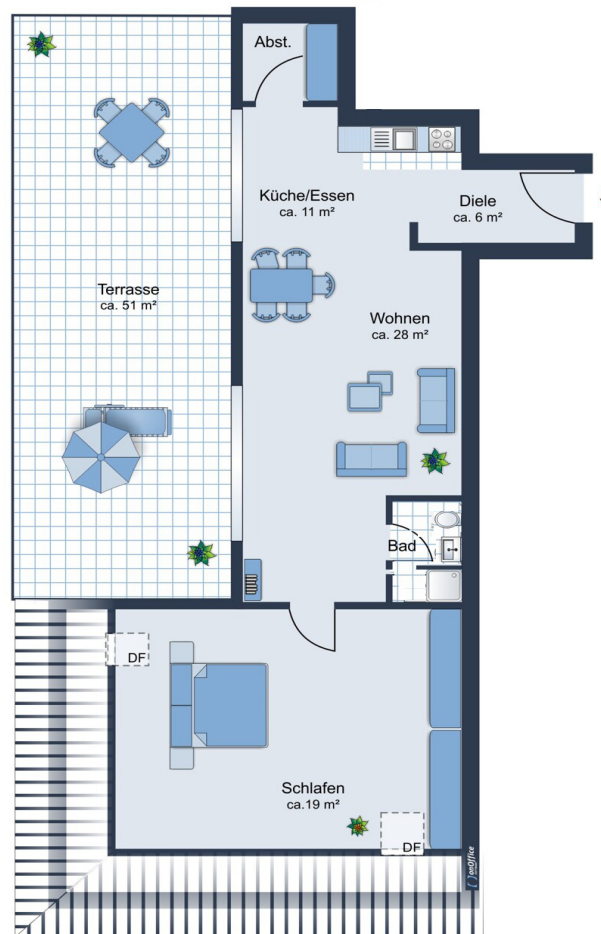
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

El encanto de un ático sobre los tejados de Heilbronn: una vida con estilo en el corazón de la ciudad. Este elegante apartamento de dos habitaciones se encuentra en la última planta de un edificio plurifamiliar, completamente renovado en 2016, en pleno centro de Heilbronn. Con aproximadamente 79,75 m<sup>2</sup> de superficie habitable, acabados de alta calidad y una amplia azotea, combina la vida urbana con un confort exclusivo. El apartamento es fácilmente accesible por ascensor o escalera. La acogedora entrada da paso al salón-comedor de planta abierta (aprox. 39,85 m<sup>2</sup>) con una moderna cocina equipada. Esta cocina, totalmente equipada, ofrece amplio espacio para delicias culinarias y veladas agradables. Un práctico trastero proporciona espacio adicional, ideal como despensa. La pieza central del apartamento es la azotea de aproximadamente 50,89 m<sup>2</sup>, orientada al oeste. Ofrece fantásticas vistas a los tejados de Heilbronn e invita a relajarse al sol o disfrutar de elegantes veladas con amigos. El baño cuenta con accesorios modernos, ducha a ras de suelo y conexión para lavadora. El dormitorio ofrece amplio espacio para muebles cómodos y complementa a la perfección la elegante distribución. Encontrará espacio de almacenamiento adicional en su ático privado. Un trastero compartido para bicicletas y una plaza de aparcamiento dúplex completan esta atractiva oferta. ¡Le invitamos cordialmente a descubrir esta excepcional propiedad en persona durante una visita!

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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