

Heilbronn

## Dúplex con vistas y potencial: 121 m<sup>2</sup> en una ubicación privilegiada en Heilbronn

Número de propiedad: 25188078



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

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25188078 - 74074 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: 25188078 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

|                      |            |                        |                                                                           |
|----------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25188078   | Precio de compra       | 395.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 121 m² | Piso                   | Dúplex                                                                    |
| Habitaciones         | 3.5        | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dormitorios          | 2          |                        |                                                                           |
| Baños                | 2          |                        |                                                                           |
| Año de construcción  | 1984       | Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje | Características        | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 153.70 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 22.05.2034                                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 2018                   |

Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



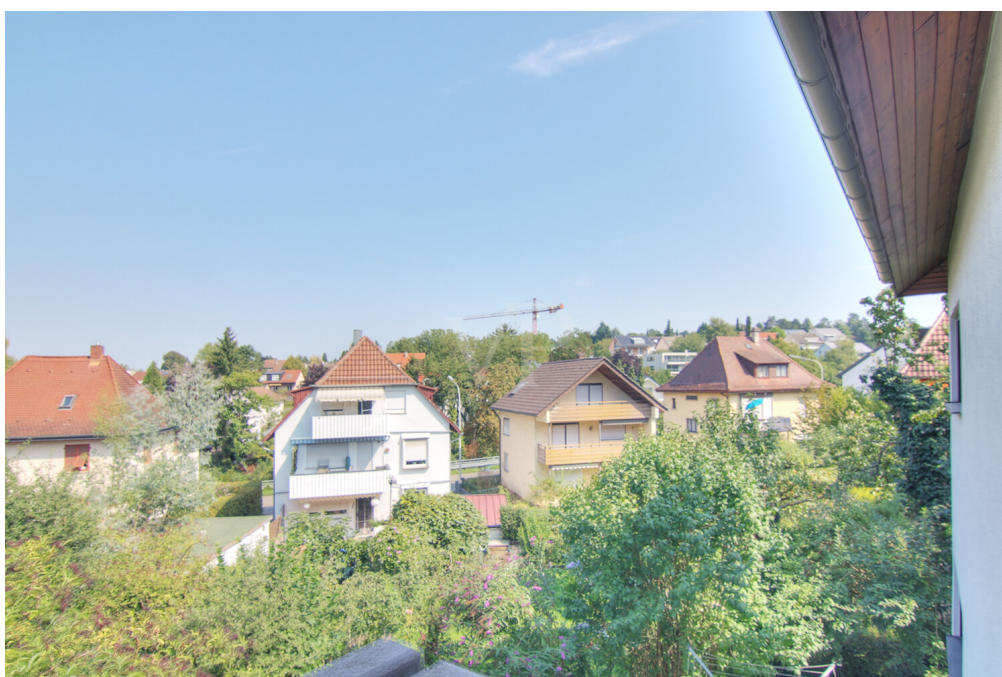
Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



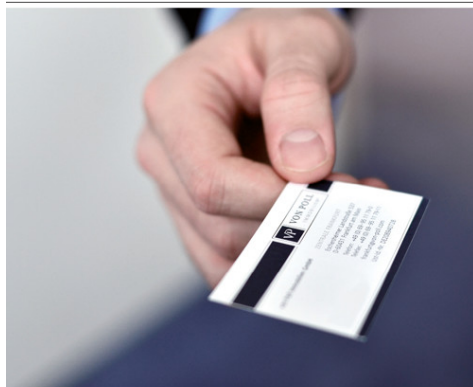
Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 IN THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



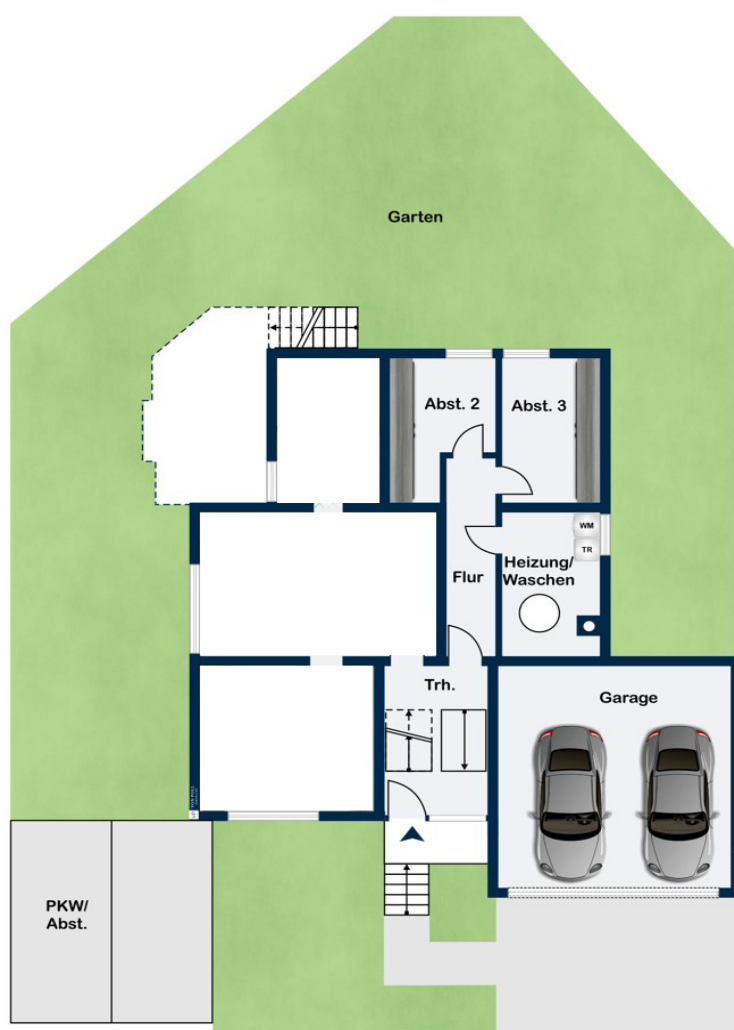
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

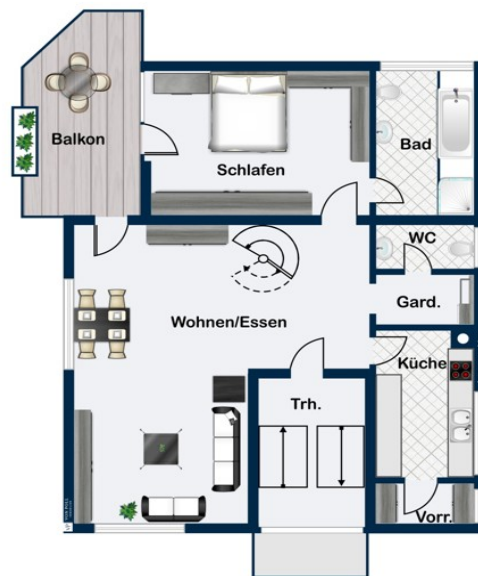
T.: 07131 - 12 32 46 0

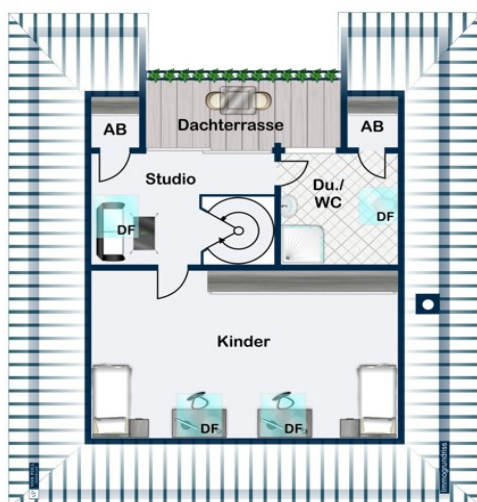
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188078 - 74074 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: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Una primera impresión

Dúplex con vistas y potencial: 121 m<sup>2</sup> en una ubicación privilegiada en Heilbronn. Este espacioso dúplex impresiona por su cuidada distribución, su ambiente luminoso y su ubicación privilegiada en un edificio de tres viviendas en Heilbronn. Esta vivienda representa algo más de la mitad de la propiedad total. Características destacadas: - Construcción sólida construida en 1984 - Dúplex de dos plantas - Luminoso salón-comedor con un amplio balcón - Terraza en la azotea con vistas panorámicas - Dos baños con luz natural + aseo de cortesía - Garaje y trastero incluidos. El apartamento ya está completamente vaciado y limpio: una base sólida para crear la casa de sus sueños con un poco de habilidad para el bricolaje o con pasión por la renovación. La antigua cocina ya se ha retirado y está lista para ser reemplazada por una solución moderna. En la planta superior se encuentra el dormitorio principal con acceso a la amplia terraza en la azotea. Dos cómodos dormitorios, el salón-comedor de planta abierta y prácticos extras como una despensa completan el espacio habitable. Un moderno sistema de calefacción central (instalado en 2018) garantiza una calidez confortable y una eficiencia energética moderna. Ubicación: Zona residencial tranquila con un vecindario armonioso, poco tráfico y, a la vez, a poca distancia de tiendas, colegios y transporte público. Conclusión: Ya sea para parejas, familias pequeñas o personas solteras con gusto por el diseño, este dúplex ofrece amplio espacio, una ubicación excelente y la posibilidad de personalizarlo a su gusto.

Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Detalles de los servicios

- Heilbronn Ost
- Super Lage mit toller Aussicht
- Balkon + Dachterrasse
- Garage
- Speisekammer
- Abstellbereich im Keller
- Waschküche
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC

Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung in, 74074 Heilbronn befindet sich in einem attraktiven, urbanen Wohnviertel, das städtisches Leben mit naturnaher Erholung verbindet. In der Umgebung liegen Schulen, die Hochschule Heilbronn, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Parks und Radwege entlang des Neckars, sodass Freizeit, Bildung und Alltag bequem erreichbar sind.

Heilbronn selbst ist eine lebendige Stadt im Neckartal mit rund 133.000 Einwohnern (Stand 2024), die bis 2040 auf etwa 142.000 wachsen wird. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne: Als älteste Weinstadt Württembergs prägt der Weinbau die Region, während gleichzeitig Industrie, Bildung und Forschung starke Standortfaktoren darstellen. Mit Einrichtungen wie der Hochschule Heilbronn und dem Science Center experimenta ist Heilbronn ein Zentrum für Innovation.

Zukunftsweisende Projekte wie der Innovationspark für Künstliche Intelligenz, das Urban Innovation Hub, nachhaltige Stadtquartiere wie Neckarbogen und der Ausbau der Smart-City-Infrastruktur zeigen den klaren Fokus der Stadt auf technologische Entwicklung, nachhaltige Mobilität und digitale Vernetzung. Die Lage der Wohnung bietet somit nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch unmittelbare Nähe zu einer Stadt, die Tradition, wirtschaftliche Stärke und innovative Zukunftsprojekte vereint.

Número de propiedad: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 153.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25188078 - 74074 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)