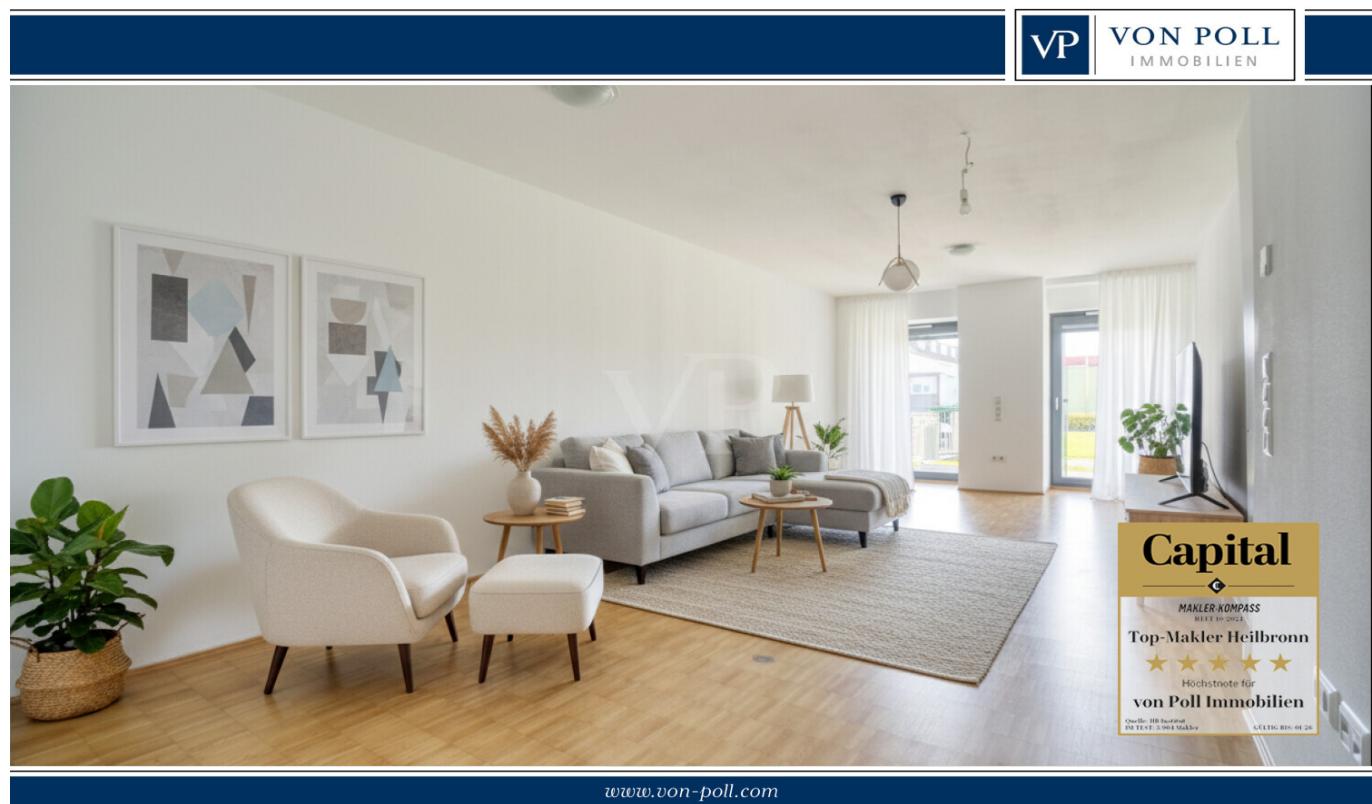


Heilbronn

## Moderno apartamento de 2 habitaciones con terraza cubierta, a pocos metros del campus educativo de Heilbronn.

Número de propiedad: 25188090



PRECIO DE COMPRA: 326.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 72,66 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	25188090
Superficie habitable	ca. 72,66 m <sup>2</sup>
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	326.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Demanda de energía final	43.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.10.2026	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bloque	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188090 - 74072 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)

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)

Número de propiedad: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Una primera impresión

Moderno apartamento de 2 habitaciones con terraza cubierta, a pocos metros del centro de la ciudad y del campus universitario de Heilbronn. Este impecable apartamento de 2 habitaciones se encuentra en la planta baja de un moderno edificio de apartamentos (completamente renovado en 2016) y cuenta con aproximadamente 72 m<sup>2</sup> de espacio habitable, una distribución elegante y estancias luminosas. La entrada da acceso directo al salón-comedor de planta abierta de aproximadamente 29 m<sup>2</sup>. La cocina es semiabierta y se integra armoniosamente con el diseño general. Desde el salón-comedor se accede a una terraza cubierta de aproximadamente 24 m<sup>2</sup>. Su soleada orientación oeste es ideal para disfrutar de un agradable descanso al aire libre y para la jardinería urbana. El dormitorio se encuentra justo al lado y ofrece amplio espacio para una cama y un armario. El baño interior está equipado modernamente y cuenta con ducha a ras de suelo. Un trastero independiente dentro del apartamento, con conexión para lavadora, ofrece un práctico espacio de almacenamiento para los artículos de uso diario. El apartamento también incluye un trastero y una plaza de aparcamiento subterráneo (dúplex). En resumen, esta propiedad es ideal para personas solteras o parejas que buscan una vivienda céntrica, ya sea para uso personal o como inversión. La ubicación es inmejorable: en pleno centro de Heilbronn, se beneficiará de la cercanía al S-Bahn (tren de cercanías), el campus universitario y el recinto ferial BUGA (Exposición Federal de Jardines), todos fácilmente accesibles a pie. Esperamos su consulta y estaremos encantados de mostrarle el apartamento en persona.

Número de propiedad: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Detalles de los servicios

- Kernsanierung 2016
- Offener Wohn/Essbereich mit Küche
- Terrasse (West-Ausrichtung)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
- Fußbodenheizung
- elektronische Rollläden
- Aufzug
- Kellerraum
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)
- Energieausweis: Bedarfssausweis
- Energieausweis erstellt am: 20.10.2016
- Energieausweis gültig bis: 19.10.2026
- Endenergiebedarf: 43,70 kWh/ (m<sup>2</sup>a)
- Energieeffizienzklasse: A
- wesentlicher Energieträger: KWK fossil
- Baujahr lt. Energieausweis: 1960

Número de propiedad: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188090 - 74072 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)