

Heilbronn

# Gran terraza, gran felicidad: su primera propiedad con vista panorámica

*Número de propiedad: 25188117*



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25188117 - 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: 25188117 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	25188117
Superficie habitable	ca. 102,58 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	A petición
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.04.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	103.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2002

**Número de propiedad: 25188117 - 74074 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®)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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




**von Poll Immobilien**  
Real Estate für  
die Elite in Wien  
© 2014 von Poll

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: 25188117 - 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: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Una primera impresión

Amplia terraza, gran felicidad: tu primer hogar con vistas panorámicas. ¡Bienvenido sobre los tejados de Heilbronn! Este moderno apartamento de 3,5 habitaciones y aproximadamente 102 m² de superficie habitable, ubicado en la cuarta planta de un edificio bien cuidado, combina la vida urbana con un ambiente relajado y agradable, y te ofrece la auténtica sensación de un ático con su terraza en la azotea de aproximadamente 38 m². Abierto. Luminoso. Perfecto para sentirse bien. Al entrar, te recibe un amplio salón-comedor de planta abierta de aproximadamente 24 m². Los ventanales de suelo a techo dejan entrar abundante luz y crean un ambiente diáfano y moderno, perfecto para veladas acogedoras o reuniones sociales con amigos. Lo más destacado: tu gran terraza en la azotea con orientación sur/oeste. Aquí cada día es un poco más luminoso, ya sea disfrutando de tu primer café al sol por la mañana o encendiendo la barbacoa después del trabajo. Un toldo eléctrico proporciona sombra cuando la necesitas, y los bancales elevados te invitan a probar suerte con la jardinería urbana. Elegante y práctico, listo para entrar a vivir. La cocina, completamente equipada, se renovó por completo en 2021 con electrodomésticos Siemens de alta calidad y lavadora-secadora integrada. En 2022, el baño y el aseo de invitados se renovaron: son luminosos, modernos, con ducha adaptada y un diseño contemporáneo. Los armarios empotrados a medida mantienen el orden en el pasillo, mientras que el dormitorio ofrece un ambiente tranquilo y agradable. La tercera habitación ofrece un uso versátil: como despacho, vestidor o habitación infantil, según la etapa de la vida. Diseño y confort se unen. El elegante suelo de parqué de roble crea un ambiente cálido en las zonas de estar, mientras que las alfombras de lana pura de alta calidad aportan calidez a los dormitorios. Todo está impecablemente cuidado: ¡entra y siéntete como en casa! El precio de compra incluye una plaza de aparcamiento subterráneo. En resumen: si buscas tu primera vivienda con espacio, estilo y sol, este apartamento en Heilbronn Este es perfecto para ti.



Número de propiedad: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

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 Spaziergehen 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 IPAI, 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

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Número de propiedad: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)