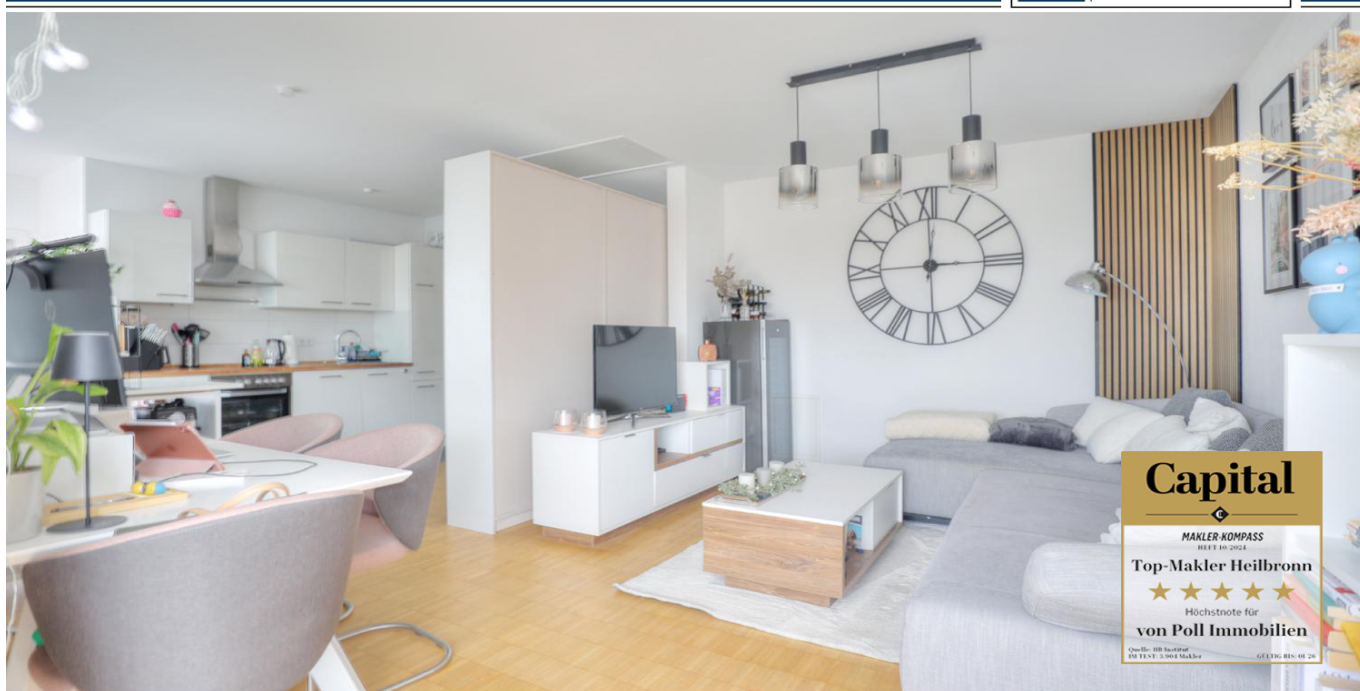


Heilbronn

Le charme d'un penthouse surplombant les toits de Heilbronn – un style de vie élégant au cœur de la ville

CODE DU BIEN: 25188065

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 347.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79,75 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188065
Surface habitable	ca. 79,75 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	347.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2026
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	43.70 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



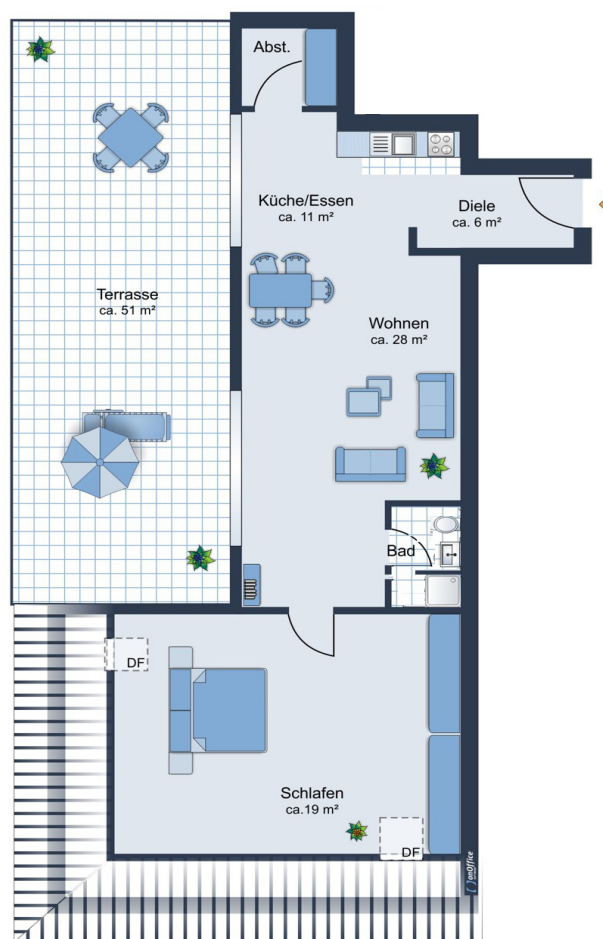
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Une première impression

Un penthouse de charme surplombant les toits d'Heilbronn – un style de vie élégant au cœur de la ville. Cet élégant appartement de deux pièces se situe au dernier étage d'un immeuble résidentiel entièrement rénové en 2016, en plein centre d'Heilbronn. Avec une surface habitable d'environ 79,75 m², des finitions haut de gamme et une spacieuse terrasse sur le toit, il allie vie urbaine et confort exclusif. L'appartement est facilement accessible par ascenseur ou escalier. L'entrée accueillante s'ouvre sur un espace de vie découloisonné comprenant un salon et une salle à manger (environ 39,85 m²) avec une cuisine moderne et équipée. Cette cuisine entièrement équipée offre un espace généreux pour concocter de délicieux repas et partager des soirées conviviales. Un cellier pratique offre un espace de rangement supplémentaire, idéal pour servir de garde-manger. Le point fort de l'appartement est sa terrasse sur le toit exposée ouest d'environ 50,89 m². Elle offre une vue imprenable sur les toits d'Heilbronn et invite à la détente au soleil ou à de belles soirées entre amis. La salle de bain est équipée d'installations modernes, d'une douche à l'italienne et d'un raccordement pour lave-linge. La chambre offre un espace généreux pour un mobilier confortable et s'intègre parfaitement à l'agencement bien pensé. Un espace de rangement supplémentaire est disponible dans votre grenier privatif. Un local à vélos partagé et une place de parking double complètent ce bien attractif. Nous vous invitons cordialement à découvrir ce bien exceptionnel lors d'une visite privée !

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Détails des commodités

- 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)

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 43.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25188065 - 74076 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com