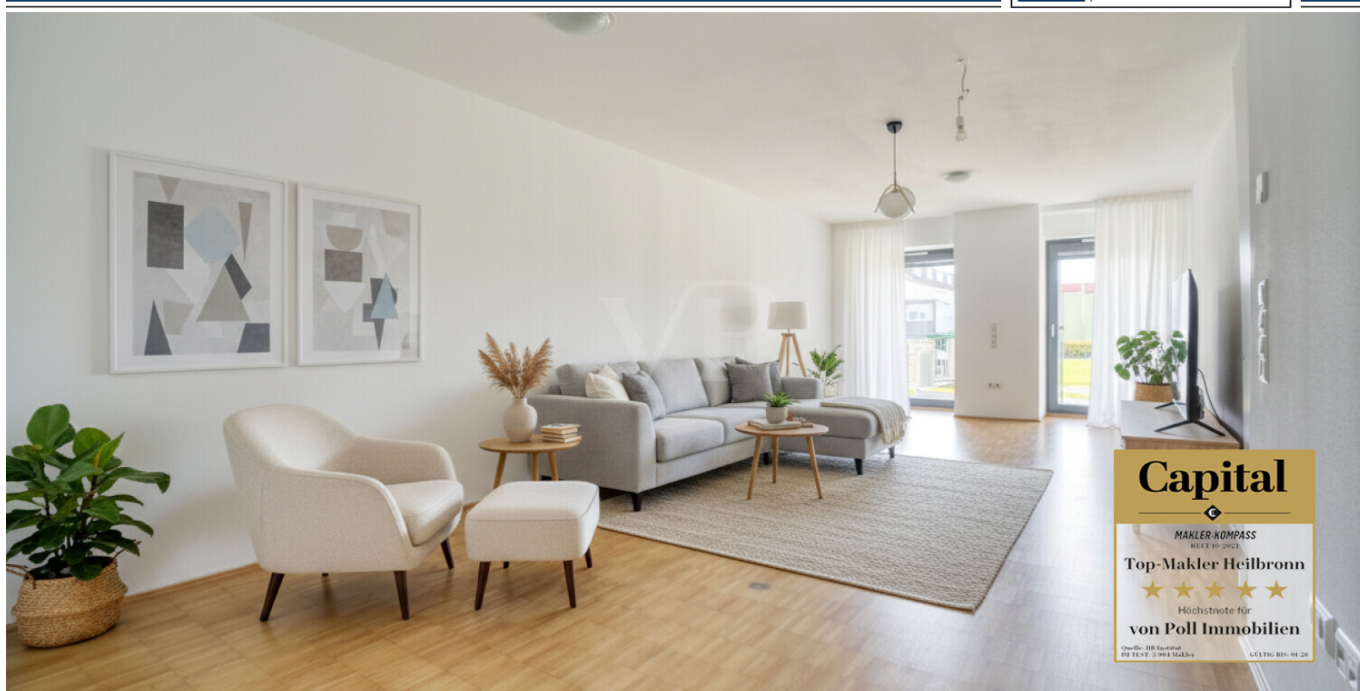


Heilbronn

Appartement moderne de 2 pièces avec terrasse couverte – à quelques mètres seulement du campus universitaire de Heilbronn

CODE DU BIEN: 25188090



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 326.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72,66 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188090
Surface habitable	ca. 72,66 m ²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	326.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

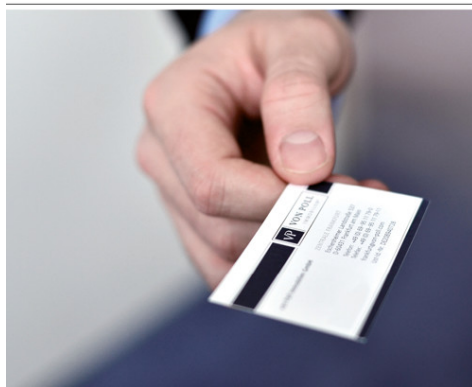
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



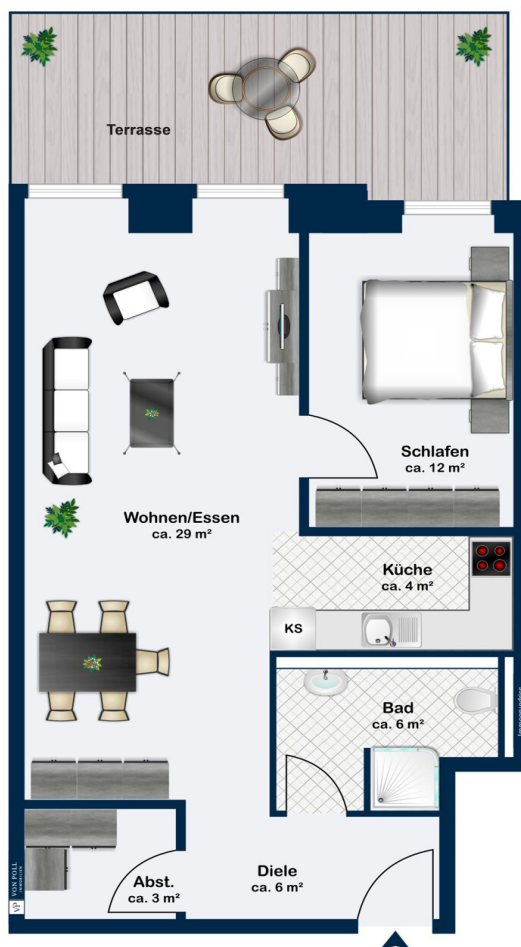
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

Une première impression

Appartement moderne de 2 pièces avec terrasse couverte, à deux pas du centre-ville et du campus universitaire de Heilbronn. Situé au rez-de-chaussée surélevé d'un immeuble moderne (entièrement rénové en 2016), cet appartement de 2 pièces, en excellent état, offre environ 72 m² de surface habitable, un agencement bien pensé et des pièces lumineuses. L'entrée donne directement sur un séjour/salle à manger ouvert d'environ 29 m². La cuisine semi-ouverte s'intègre harmonieusement à l'ensemble. Depuis le séjour/salle à manger, on accède à une terrasse couverte d'environ 24 m². Son orientation ouest ensoleillée est idéale pour profiter du plein air et aménager un coin jardin. La chambre, attenante, offre un espace suffisant pour un lit et une armoire. La salle de bain intérieure est moderne et équipée d'une douche à l'italienne. Un cellier séparé, avec branchement pour lave-linge, offre un espace de rangement pratique pour les objets du quotidien. L'appartement comprend également une cave et une place de parking en sous-sol (double). Dans l'ensemble, ce bien est idéal pour les personnes seules ou les couples recherchant un logement en plein centre-ville, que ce soit pour y vivre ou pour investir. Son emplacement est des plus attractifs : situé en plein cœur d'Heilbronn, il vous permet de rejoindre rapidement le S-Bahn (train de banlieue), le campus universitaire et le parc des expositions horticoles (BUGA), tous accessibles à pied. Nous serons ravis de répondre à votre demande et de vous faire visiter l'appartement.

CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 Heilbronn

Détails des commodités

- 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: Bedarfsausweis
- Energieausweis erstellt am: 20.10.2016
- Energieausweis gültig bis: 19.10.2026
- Endenergiebedarf: 43,70 kWh/ (m²a)
- Energieeffizienzklasse: A
- wesentlicher Energieträger: KWK fossil
- Baujahr lt. Energieausweis: 1960

CODE DU BIEN: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 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