

Heilbronn

Penthouse báj Heilbronn háztetői felett – stílusos élet a város szívében

VP azonosító: 25188065



VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10-2024

Top-Makler Heilbronn

★★★★★ Höchsnote für

von Poll Immobilien

Quelle: HB Institut
EU TEST: 3.961 Makler

GUTIG-BIS: 01/20

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 347.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79,75 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188065
Hasznos lakótér	ca. 79,75 m ²
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1960

Vételár	347.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Fosszilis KHK	Teljes energiaigény	43.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.10.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Hoeromu	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



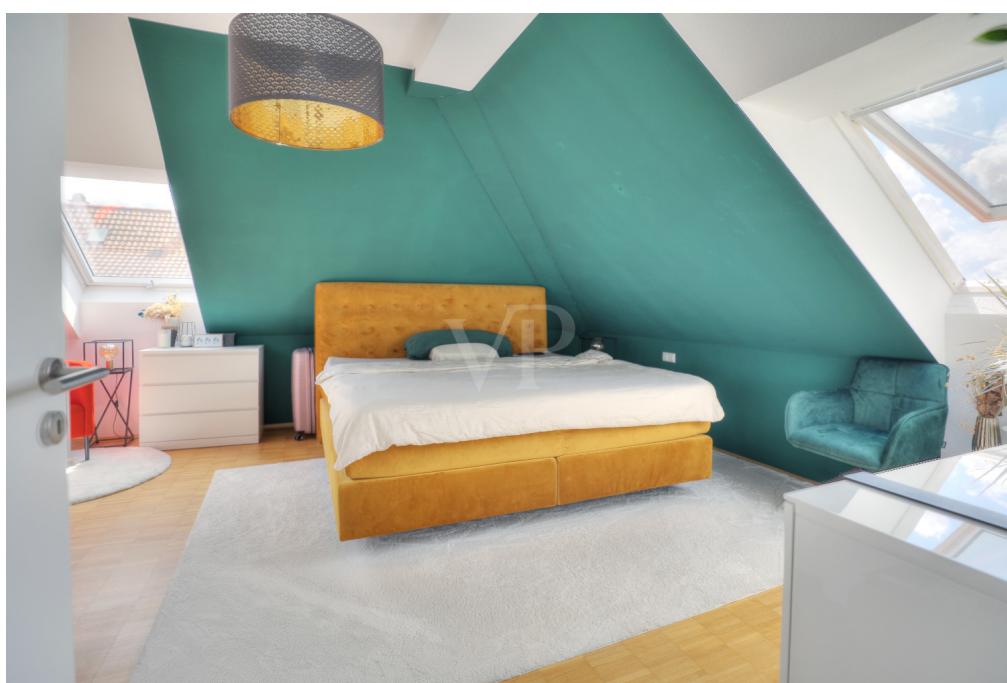
VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



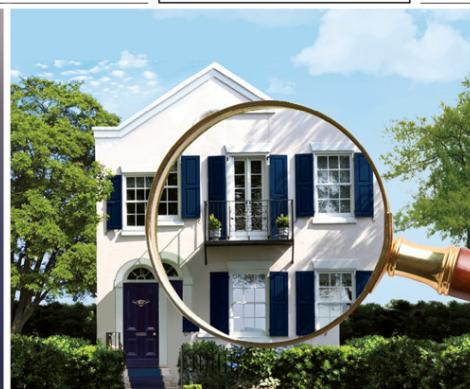
VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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
OF THE WORLD™

www.von-poll.com

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



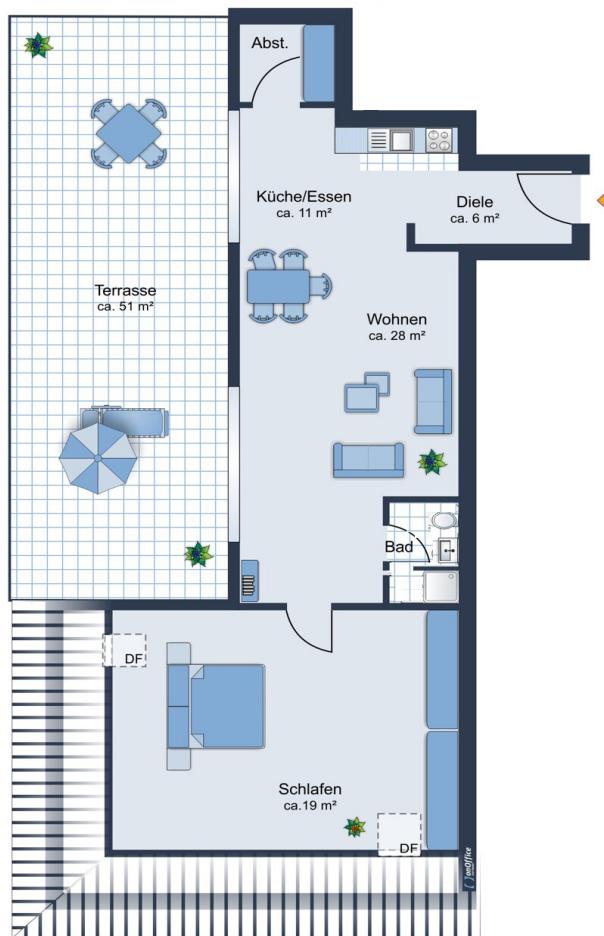
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Az elso benyomás

Penthouse báj Heilbronn háztetői felett – stílusos élet a város szívében. Ez az elegáns kétszobás lakás egy 2016-ban teljes köruen felújított társasház legfelso emeletén található – Heilbronn szívében. Körülbelül 79,75 m² lakótérrel, kiváló minőségu berendezési tárgyakkal és tágas tetoterasszal ötvözi a városi életet az exkluzív kényelemmel. A békeltető lakás könnyen megközelíthető lifttel vagy lépcson. A hívogató bejárat a nyitott terület nappaliba és étkezőbe (kb. 39,85 m²) nyílik, ahol modern, beépített konyha található. Ez a teljesen felszerelt konyha boséges helyet kínál kulináris elvezetekhez és kellemes estékhez. Egy praktikus tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít, amely ideális kamráként. A lakás központi eleme a körülbelül 50,89 m²-es nyugati fekvésű tetoterasz. Fantasztikus kilátás nyílik Heilbronn háztetőire, és napsütések pihenésre vagy stílusos esték eltöltésére csábít a barátokkal. A fürdőszoba modern berendezésekkel, zuhanykabinnal és mosógép-csatlakozóval rendelkezik. A hálószoba boséges helyet kínál kényelmes bútoroknak, és tökéletesen kiegészíti a jól megtervezett alaprajzot. További tárolóhelyiség található a saját padláson. Egy közös kerékpártároló és egy kétszintes parkolóhely teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. Szeretettel meghívjuk, hogy személyesen is megtapasztalja ezt a kivételes ingatlant!

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com