

Heilbronn

# Penthouse báj Heilbronn háztetői felett – stílusos élet a város szívében

VP azonosító: 25188065

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 347.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79,75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első 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 <sup>2</sup> |
| Szobák          | 2                        |
| Hálósobák       | 1                        |
| Fürdőszobák     | 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                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Fosszilis KHK |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.10.2026    |
| Energiaforrás                                     | Hoeromu       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 43.70 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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



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

VP azonosító: 25188065 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



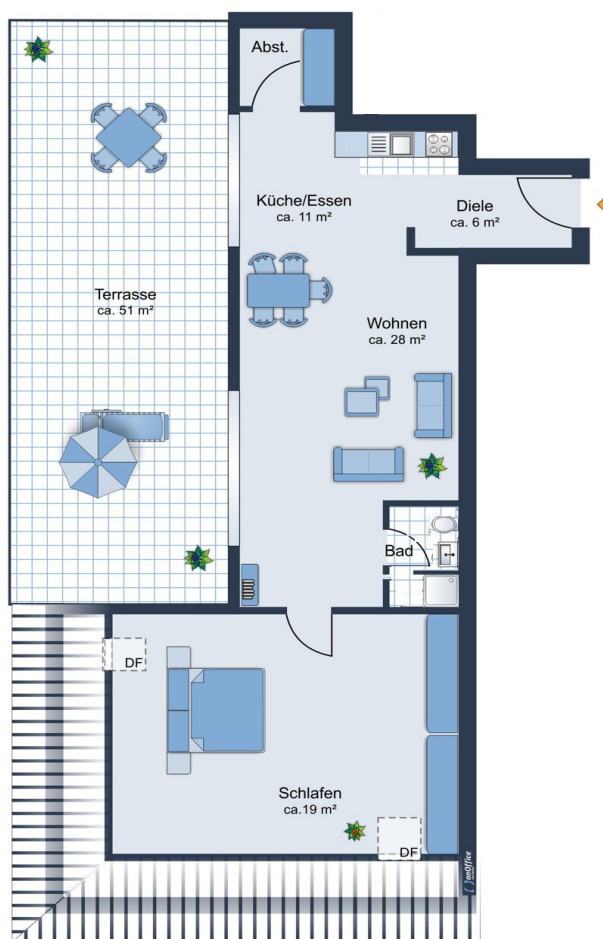
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

**T.: 07131 - 12 32 46 0**

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://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 első benyomás

Penthouse báj Heilbronn háztetői felett – stílusos élet a város szívében. Ez az elegáns kétszobás lakás egy 2016-ban teljes körűen felújított társasház legfelső emeletén található – Heilbronn szívében. Körülbelül 79,75 m<sup>2</sup> lakótérrel, kiváló minőségű berendezési tárgyakkal és tágas tetoterasszal ötvözi a városi életet az exkluzív kényelemmel. A bérelt lakás könnyen megközelíthető lifttel vagy lépcsőn. A hívogató bejárat a nyitott terü nappaliba és étkezőbe (kb. 39,85 m<sup>2</sup>) nyílik, ahol modern, beépített konyha található. Ez a teljesen felszerelt konyha bőséges helyet kínál kulináris élvezetekhez és kellemes estékhez. Egy praktikus tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít, amely ideális kamraként. A lakás központi eleme a körülbelül 50,89 m<sup>2</sup>-es nyugati fekvésű tetoterasz. Fantasztikus kilátás nyílik Heilbronn háztetőire, és napsütéses pihenésre vagy stílusos esték eltöltésére csábít a barátokkal. A fürdőszoba modern berendezésekkel, zuhanykabinnal és mosógép-csatlakozóval rendelkezik. A hálószoba bőséges 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 helyszínról

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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