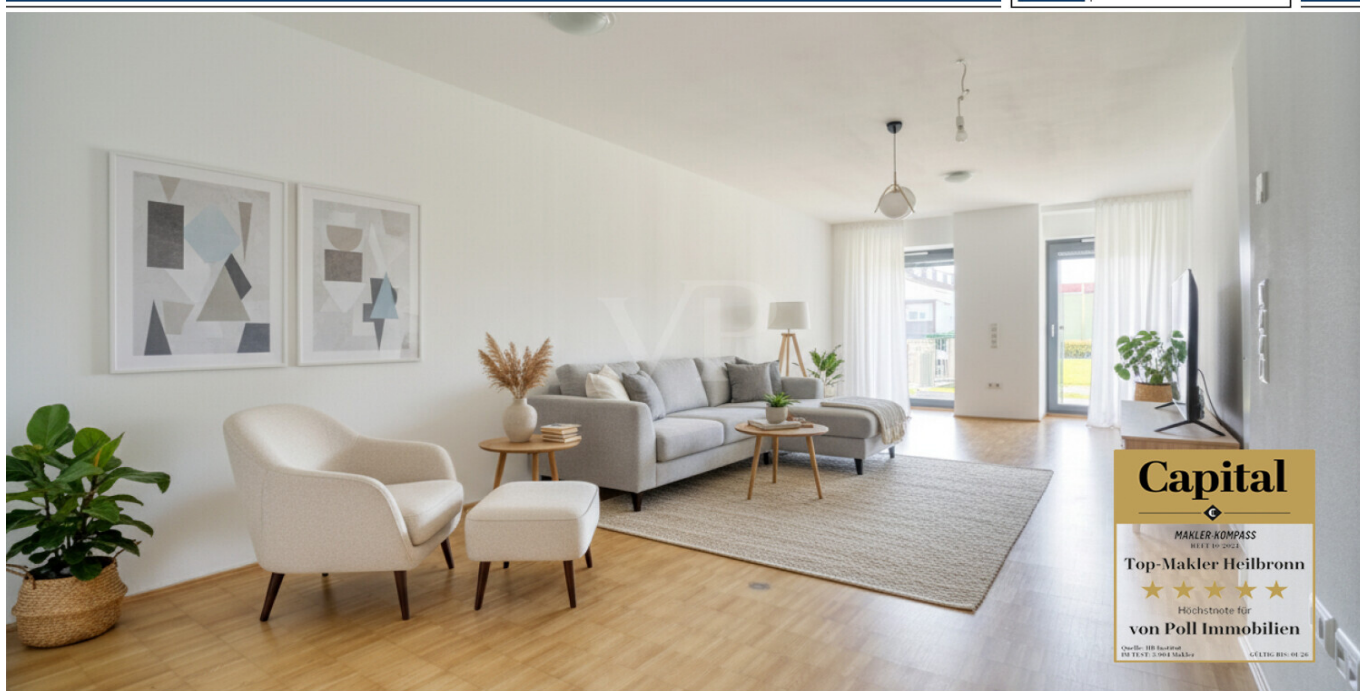


Heilbronn

# Modern kétszobás apartman fedett terasszal – mindössze néhány méterre a heilbronni oktatási kampusztól

VP azonosító: 25188090

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 326.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

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

VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25188090                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 72,66 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1960                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs           |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 326.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2016                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Beépített konyha                                                  |

VP azonosító: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan







VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

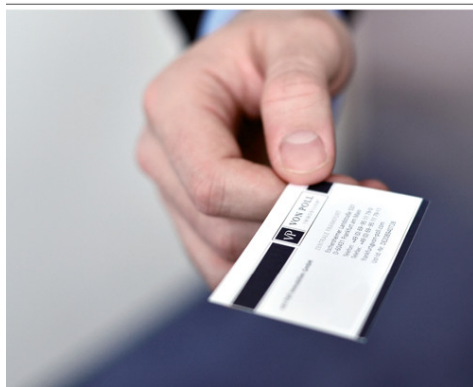
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



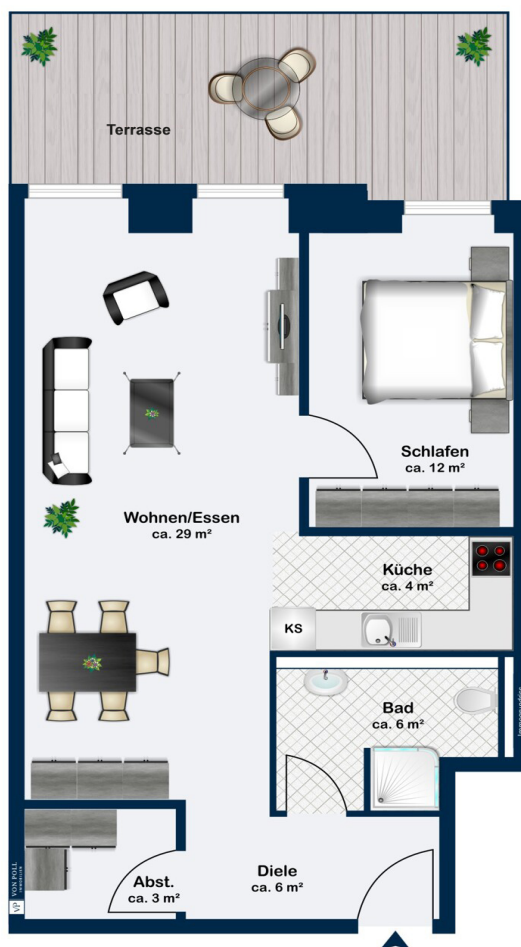
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD™

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

VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Az első benyomás

Modern, kétszobás lakás fedett terasszal – mindössze néhány méterre a városközponttól és a heilbronni oktatási kampusztól. Ez a jól karbantartott kétszobás lakás egy modern társasház (2016-ban teljesen felújított) emeletén található, és körülbelül 72 m<sup>2</sup> lakótérrel, jól megtervezett alaprajzzal és világos szobákkal büszkélkedhet. A bejárat közvetlenül a körülbelül 29 m<sup>2</sup>-es, nyitott terü nappali-étkezőbe vezet. A konyha félig nyitott, és harmonikusan illeszkedik az összképbe. A nappali/étkezőből egy körülbelül 24 m<sup>2</sup>-es fedett teraszra lehet kijutni. Napos, nyugati fekvése ideális kültéri ülohelyekhez és városi kertészkedéshez. A hálószoba közvetlenül a mellette található, és bőséges helyet kínál egy ágynak és egy ruhásszekrénynek. A belső fürdőszoba modern felszereltségu, és zuhanyzóval rendelkezik. A lakáson belüli külön tárolóhelyiség mosógép csatlakozással praktikus tárolási helyet biztosít a mindennapi tárgyak számára. A lakáshoz tartozik egy pincehelyiség és egy földalatti parkolóhely (duplex). Összességében ez az ingatlan ideális egyedülálló vagy párok számára, akik központi fekvésű lakhatási megoldást keresnek – akár személyes használatra, akár befektetésnek. A helyszín nem is lehetne vonzóbb: közvetlenül Heilbronn belvárosában található, így az S-Bahn (elvárosi vasút), az oktatási kampusz és a BUGA (szövetségi kerti kiállítás) területe is könnyen megközelíthető gyalogosan. Várjuk érdeklődését, és örömmel személyesen is megmutatjuk Önnek a lakást.



VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 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)