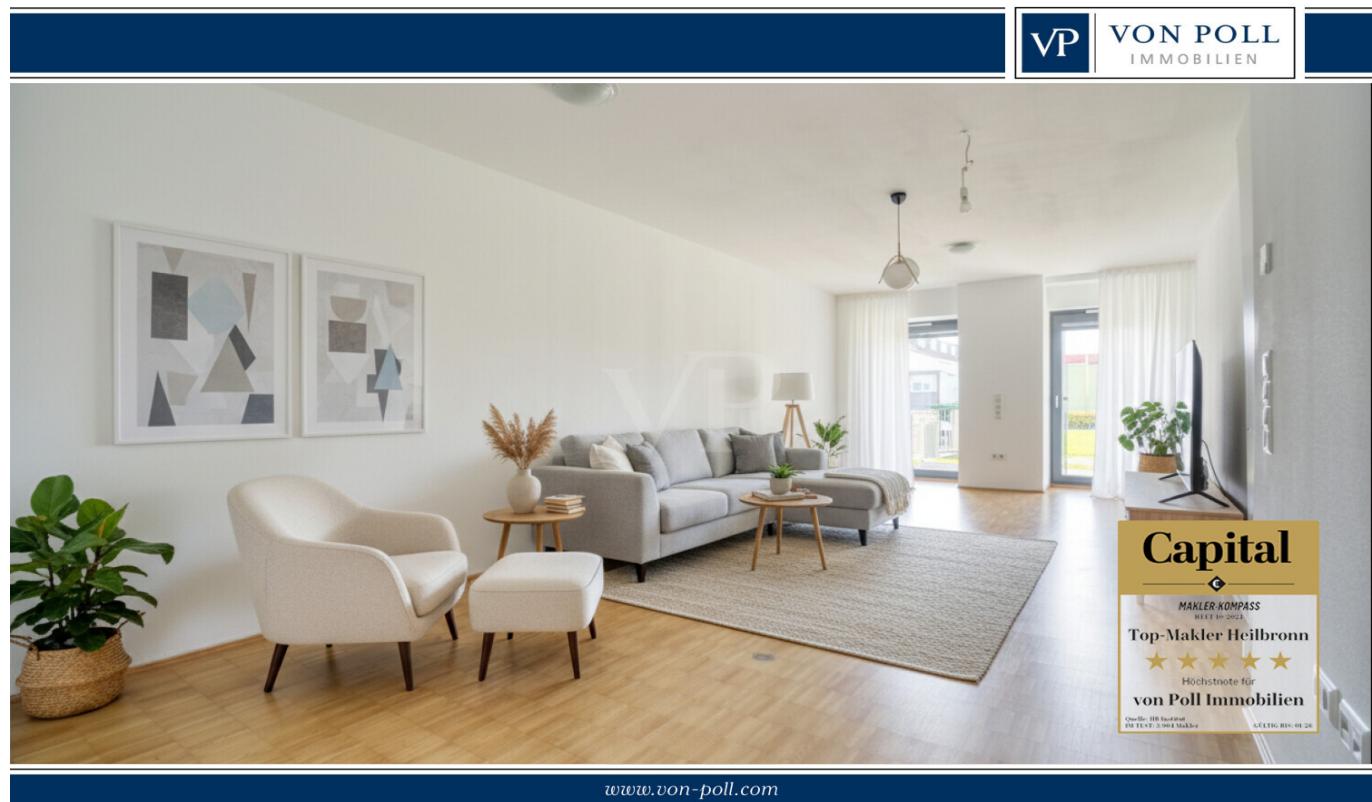


Heilbronn

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

VP azonosító: 25188090



VÉTELÁR: 326.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72,66 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso 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 ²
Szobák	2
Hálószobák	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	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Fosszilis KHK	Teljes energiaigény	43.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.10.2026	Energiahatékonysági besorolás /	A
Energiaforrás	Hoeromu	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan



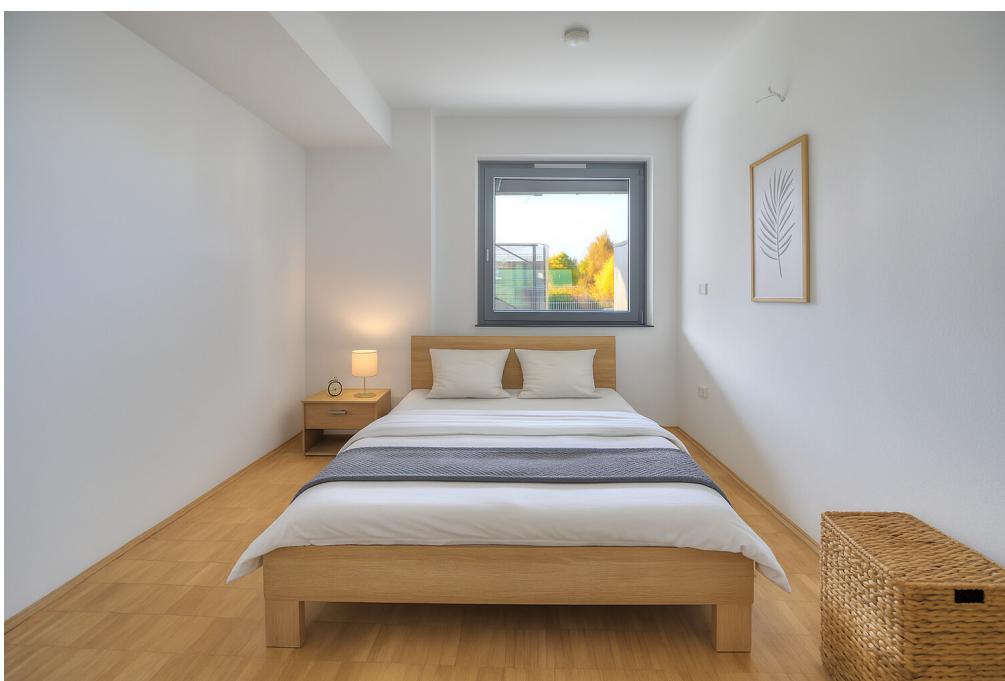
VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

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



VP azonosító: 25188090 - 74072 Heilbronn

Az ingatlan

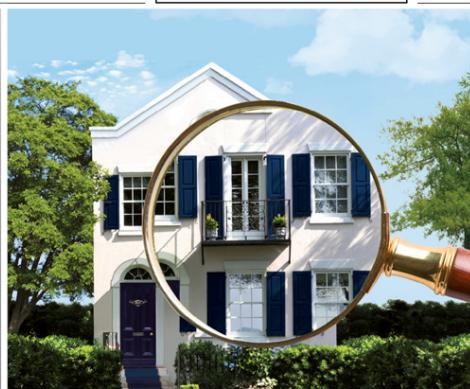


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

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®)

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

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 elso benyomás

Modern, kétszobás lakás fedett terasszal – mindenki 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 m² lakótérrel, jól megtervezett alaprajzzal és világos szobákkal büszkélkedhet. A bejárat közvetlenül a körülbelül 29 m²-es, nyitott teru nappali-étkezobe vezet. A konyha félisan nyitott, és harmonikusan illeszkedik az összképbe. A nappali/étkezoból egy körülbelül 24 m²-es fedett teraszra lehet kijutni. Napos, nyugati fekvése ideális kültéri ülohelyekhez és városi kertészkedéshez. A hálószoba közvetlenül a mellette található, és boséges helyet kínál egy ágynak és egy ruhásszekrénynek. A belső fürdőszoba modern felszereltséggel, és zuhanyzóval rendelkezik. A lakáson belüli külön tárolóhelyiséggel mosogép csatlakozással praktikus tárolási helyet biztosít a minden napig tárgyak számára. A lakáshoz tartozik egy pincehelyiséggel és egy földalatti parkolóhellyel (duplex). Összességében ez az ingatlan ideális egyedülállók 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 (elovárosi vasút), az oktatási kampusz és a BUGA (szövetségi kerti kiállítás) területe is könnyen megközelíthető gyalogosan. Várunk érdeklodését, 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: Bedarfssausweis
- 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 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: 25188090 - 74072 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com