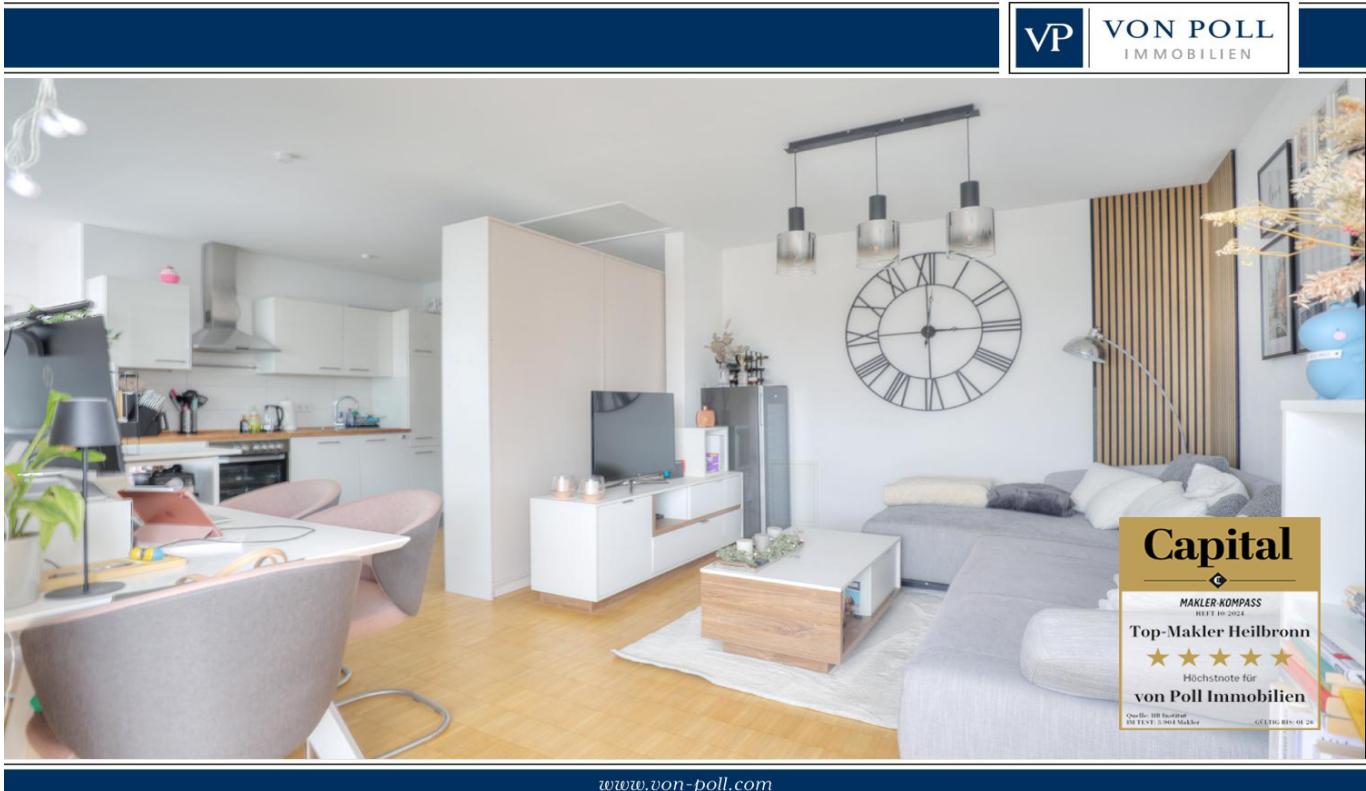


Heilbronn

Il fascino di un attico sopra i tetti di Heilbronn: vivere con stile nel cuore della città

Codice oggetto: 25188065



PREZZO D'ACQUISTO: 347.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,75 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188065	Prezzo d'acquisto	347.000 EUR
Superficie netta	ca. 79,75 m ²	Appartamento	Attico
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1960	Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	43.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



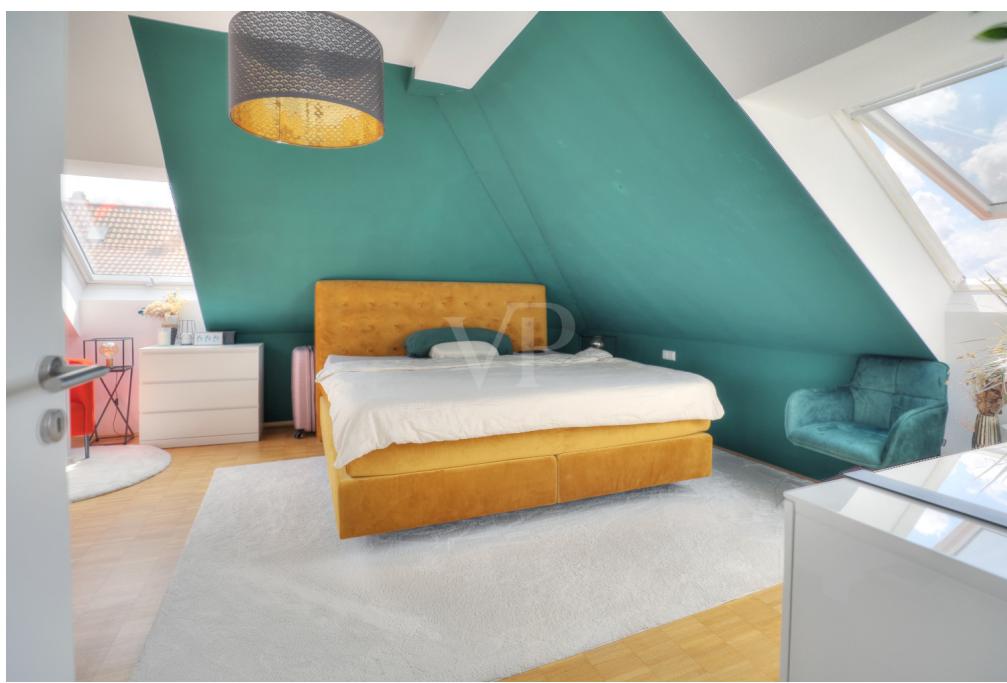
Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



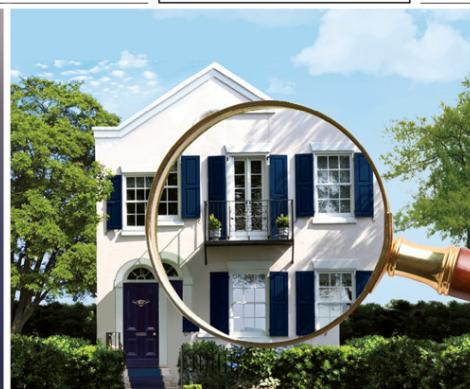
Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



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

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

La proprietà



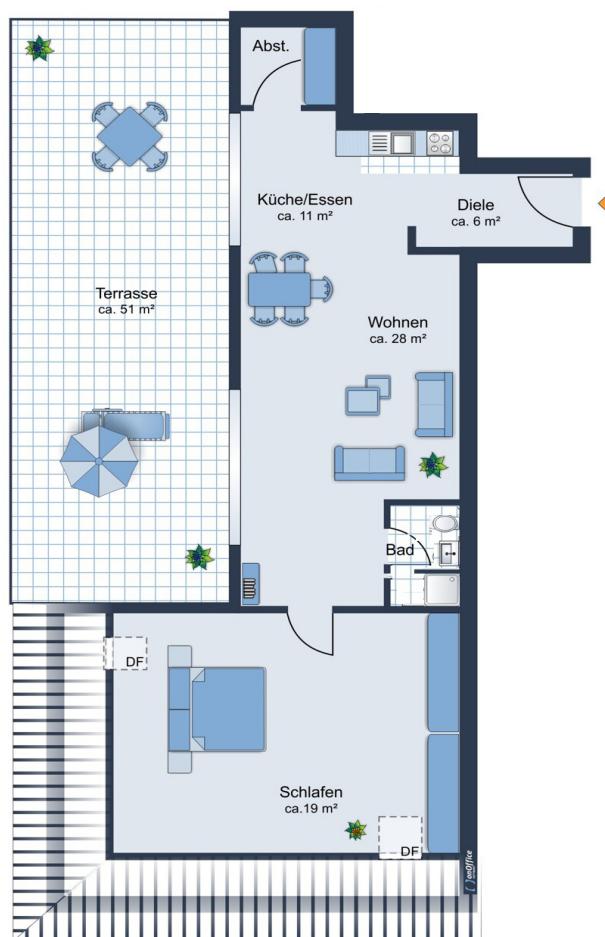
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

Una prima impressione

Il fascino di un attico sopra i tetti di Heilbronn: vivere con stile nel cuore della città. Questo elegante bilocale si trova all'ultimo piano di un edificio plurifamiliare, completamente ristrutturato nel 2016, proprio nel cuore di Heilbronn. Con circa 79,75 m² di superficie abitabile, finiture di alta qualità e un'ampia terrazza sul tetto, coniuga la vita urbana con un comfort esclusivo. L'appartamento in affitto è facilmente raggiungibile tramite ascensore o scale. L'accogliente ingresso si apre sulla zona giorno e pranzo open space (circa 39,85 m²) con una moderna cucina componibile. Questa cucina completamente attrezzata offre ampio spazio per delizie culinarie e serate conviviali. Un pratico ripostiglio offre ulteriore spazio, ideale da utilizzare come dispensa. Il fulcro dell'appartamento è la terrazza sul tetto di circa 50,89 m² esposta a ovest. Offre una fantastica vista sui tetti di Heilbronn e invita a rilassarsi al sole o a trascorrere serate eleganti con gli amici. Il bagno vanta sanitari moderni, una cabina doccia e un attacco per la lavatrice. La camera da letto offre ampio spazio per un arredamento confortevole e si integra perfettamente con la planimetria ben progettata. Ulteriore spazio di stoccaggio è disponibile nella vostra mansarda privata. Un deposito biciclette in comune e un posto auto duplex completano questa attraente offerta. Vi invitiamo cordialmente a scoprire questa eccezionale proprietà in prima persona durante una visita di persona!

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25188065 - 74076 Heilbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com