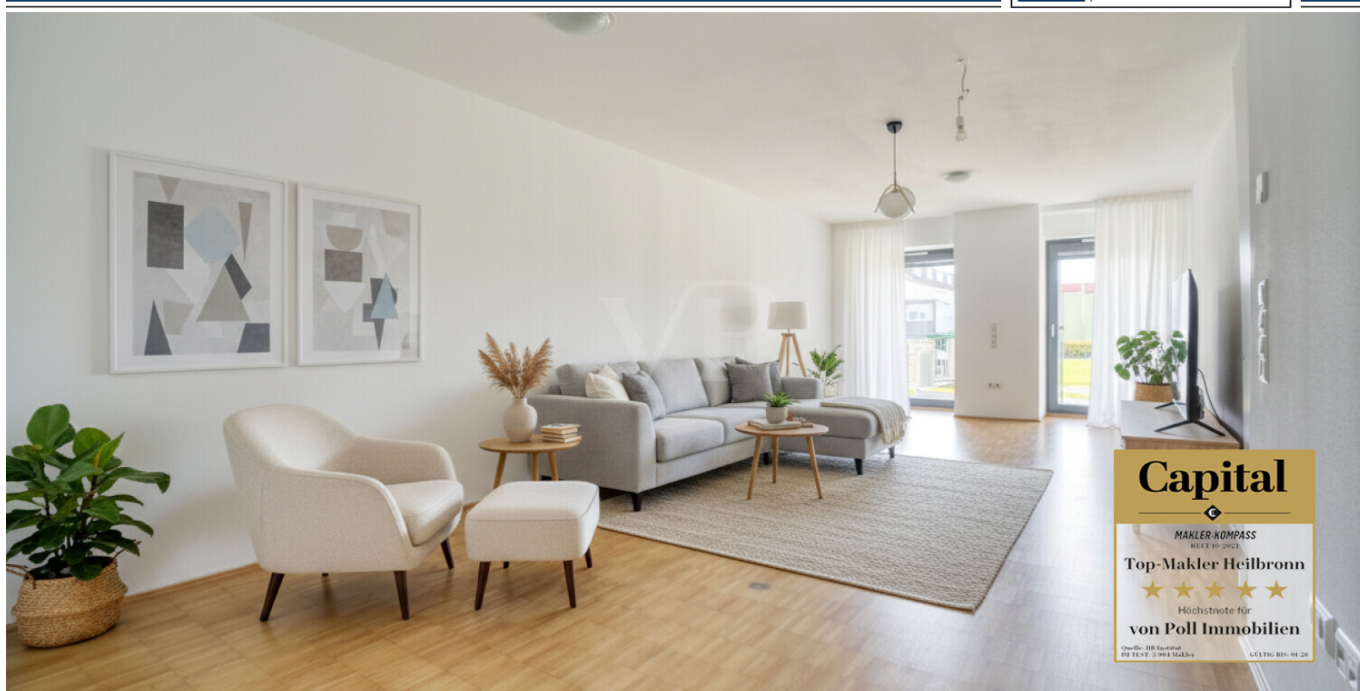


**Heilbronn**

# Moderno appartamento di 2 locali con terrazza coperta, a pochi metri dal campus scolastico di Heilbronn

**Codice oggetto: 25188090**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 326.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72,66 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188090
Superficie netta	ca. 72,66 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	326.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	43.70 kWh/m²a
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: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà





Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà





Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà





Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà





Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà





Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## La proprietà

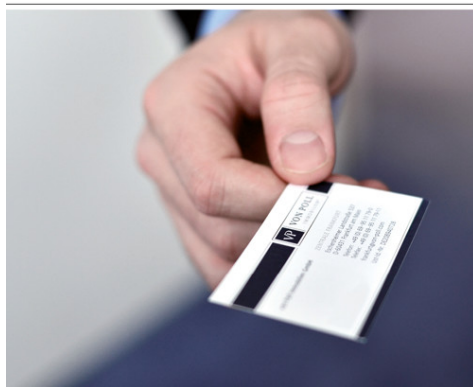


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

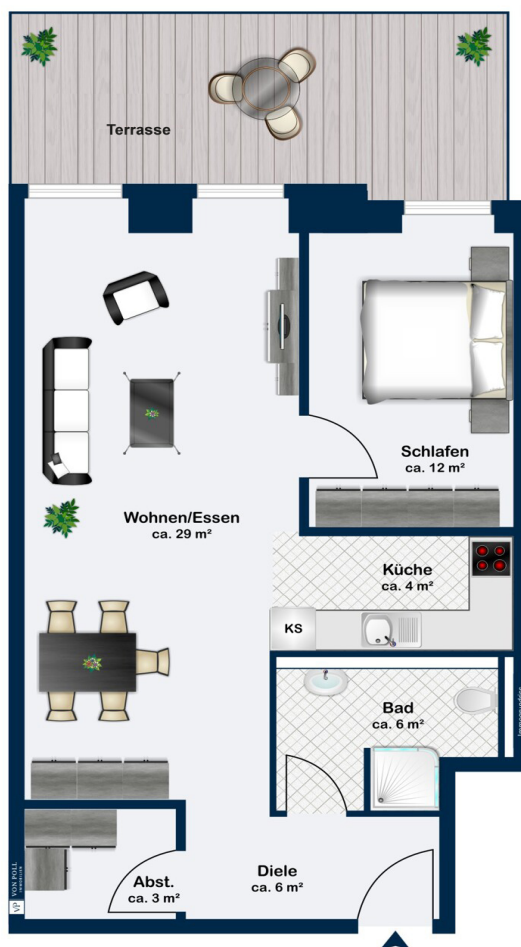
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Una prima impressione

Moderno bilocale con terrazza coperta, a pochi metri dal centro città e dal campus universitario di Heilbronn. Questo bilocale ben curato si trova al piano rialzato di un moderno condominio (completamente ristrutturato nel 2016) e vanta circa 72 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, una planimetria ben progettata e ambienti luminosi. L'ingresso conduce direttamente alla zona giorno/pranzo open space di circa 29 m<sup>2</sup>. La cucina è semi-aperta e si integra armoniosamente nel design generale. Dalla zona giorno/pranzo si accede a una terrazza coperta di circa 24 m<sup>2</sup>. La sua esposizione soleggiata a ovest è ideale per sedersi all'aperto e dedicarsi al giardinaggio urbano. La camera da letto si trova proprio accanto e offre ampio spazio per un letto e un armadio. Il bagno interno è modernamente attrezzato e dispone di una cabina doccia. Un ripostiglio separato all'interno dell'appartamento con attacco per la lavatrice offre un pratico spazio per gli oggetti di uso quotidiano. L'appartamento comprende anche una cantina e un posto auto sotterraneo (duplex). Nel complesso, questa proprietà è ideale per single o coppie in cerca di una soluzione abitativa in posizione centrale, sia per uso personale che come investimento. La posizione non potrebbe essere più attraente: situata direttamente nel centro di Heilbronn, potrete beneficiare di brevi distanze dalla S-Bahn (metropolitana suburbana), dal campus universitario e dal BUGA (Federal Garden Exhibition), tutti facilmente raggiungibili a piedi. Attendiamo con ansia la vostra richiesta e saremo lieti di mostrarvi l'appartamento di persona.

Codice oggetto: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25188090 - 74072 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: 25188090 - 74072 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188090 - 74072 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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