

Heilbronn

2-Zimmer-City-Oase mit großer Dachterrasse & Top-Ausstattung

Número da propriedade: 25188065



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 79,75 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Numa vista geral

Número da propriedade	25188065
Área	ca. 79,75 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1960

Preço de compra	385.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Cogeração fóssil	Procura final de energia	43.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.10.2026	Classificação energética	A
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

O imóvel



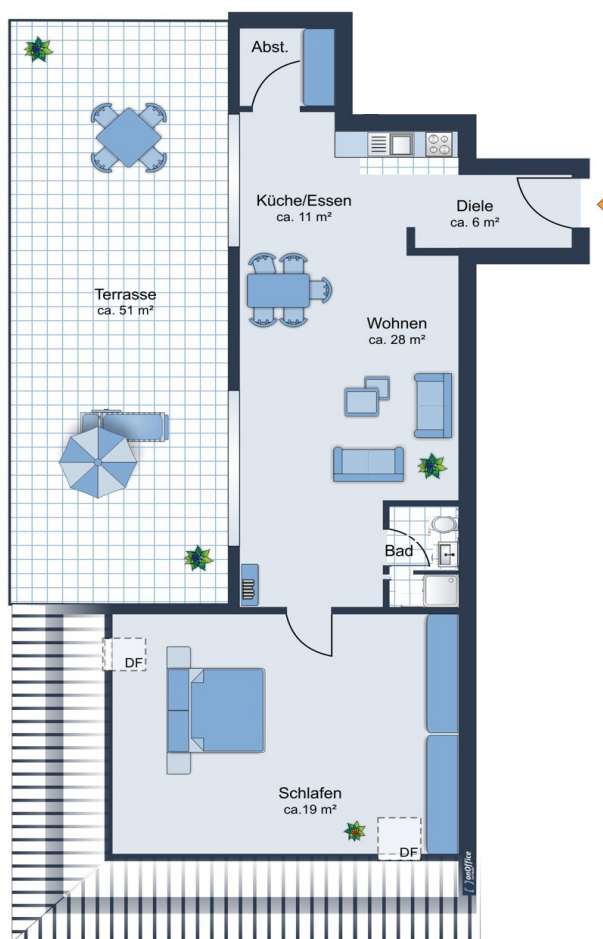
Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Uma primeira impressão

2-Zimmer-City-Oase mit großer Dachterrasse & Top-Ausstattung

Diese stilvolle, vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 2016 umfassend kernsanierten Mehrfamilienhauses – mitten im Zentrum von Heilbronn. Auf ca. 79,75 m² Wohnfläche überzeugt das Objekt durch ein offenes Raumkonzept, eine hochwertige Ausstattung und eine zentrale, urbane Lage.

Die Wohnung erreichen Sie bequem über das Treppenhaus oder den Aufzug. Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und führt direkt in den offen gestalteten ca. 39,85 m² großen Wohnbereich mit integrierter Küche. Die moderne, voll ausgestattete Küche lädt zum Kochen, Backen und geselligen Beisammensein ein. Ein angrenzender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und eignet sich ideal als Speisekammer.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur ca. 50,89 m² großen, westlich ausgerichteten Dachterrasse. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende mit Freunden oder einfach einen herrlichen Blick über die Dächer der Heilbronner Innenstadt.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet, verfügt über eine ebenerdige Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das angrenzende Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihr Bett und eine Schrankkombination und rundet das stimmige Raumkonzept perfekt ab.

Ein eigener Dachboden steht Ihnen als zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Darüber hinaus gehören ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum sowie ein praktischer Duplex-Stellplatz zum Angebot.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung bei einem Besichtigungstermin persönlich vorzustellen!

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Detalhes do equipamento

- Kernsanierung 2016
- Aufzug
- Offener Wohn/Essbereich
- moderne Küche (Spülmaschine von 2024)
- Speisekammer /Abstellraum
- XL Dachterrasse (West-Ausrichtung) mit Weitblick (nur zu 25% in die Wohnfläche einberechnet!)
- Modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung
- elektronische Rolläden
- Verdunklungsrollos an den Dachflächenfenstern im Schlafzimmer
- Dachboden
- Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 1x TG-Stellplatz (Duplex)

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188065 - 74076 Heilbronn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com