Heilbronn

Sonnenplatz inklusive – Modernes Wohnen mit Fernblick

VP azonosító: 25188017

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,58 m^2 • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

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

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188017
Hasznos lakótér	ca. 102,58 m²
Szobák	3.5
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	485.000 EUR
Lakás	Penthouse
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.04.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	103.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Alaprajzok

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

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Az elso benyomás

Sonnenplatz inklusive – Modernes Wohnen mit Fernblick

Willkommen über den Dächern der Stadt! Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 verbindet urbanes Lebensgefühl mit entspannter Wohlfühlatmosphäre – und bietet mit ihrer rund 38 m² großen Dachterrasse echtes Penthouse-Feeling.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein offener, einladender Essbereich, der nahtlos in den ca. 24 m² großen Wohnbereich übergeht. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein und schaffen ein modernes, luftiges Ambiente. Hier genießen Sie nicht nur stilvolles Wohnen, sondern auch den Blick über die Dächer der Stadt – ideal für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Freunden.
Ein absolutes Highlight: die großzügige Dachterrasse mit Süd-/West-Ausrichtung. Ob Sonnenbaden, Frühstück unter freiem Himmel oder ein Glas Wein beim Sonnenuntergang – dieser Freiraum ist pures Lebensgefühl. Eine elektrische Markise (beidseitig regulierbar) spendet Schatten, wenn gewünscht. Hochbeete laden zum Urban Gardening ein, und ein Gartenhäuschen sorgt für Ordnung.
Die moderne Einbauküche wurde 2021 neu gestaltet und mit hochwertigen Siemens-Geräten und einem integrierten Waschtrockner ausgestattet. Praktisch, elegant und bereit für kulinarische Kreativität.
2022 wurden sowohl das Gäste-WC als auch das Tageslichtbad komplett saniert. Das Ergebnis: ein frisches, zeitgemäßes Design mit einer großzügigen, barrierefreien Dusche – stilvoll und funktional.
Im Flur schaffen maßgefertigte Einbauschränke Ordnung mit System. Das ruhig gelegene Schlafzimmer und ein vielseitig nutzbarer Raum – ob Homeoffice, Ankleide oder Kinderzimmer – bieten flexible Möglichkeiten.

Edles Eichenparkett verleiht den Wohnbereichen Wärme und Eleganz, während hochwertiger Schurwollteppich in den Schlafräumen für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem top gepflegten Zustand – einfach einziehen und wohlfühlen. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inbegriffen und rundet das Angebot ab.

Neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir

freuen uns auf Ihren Anruf!

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Részletes felszereltség

- Penthouse Feeling im beliebten Heilbronner Osten
- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit barrierefreier XL-Dusche
- Modernes Gäste WC
- Maßangefertigte Einbauschränke in Diele und Wohnzimmer
- XL Fensterfront / Schiebetüre im Wohnzimmer
- Maßangefertigte Schreibtischkombination im Büro
- Hochwertige Parkett- und Teppichböden
- Elektrische Rollläden
- Ca. 38m² große Dachterrasse in Süd-West Ausrichtung (vom Wohnzimmer und Büro aus begehbar)
- Gartenhaus (2022)
- Elektrische Markise (auf zwei Seiten individuell steuerbar)
- Aufzug (bis in den 3. Stock)
- Keller
- Fahrradraum
- Waschmaschinen- und Trockenraum
- 1x TG Stellplatz
- 1x PKW Freiplatz für Gäste der Hausgemeinschaft

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

Minden a helyszínrol

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten.
Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).
Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.4.2028.
Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25188017 - 74074 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com