

Heilbronn

# Sonnenplatz inklusive – Modernes Wohnen mit Fernblick

CODICE OGGETTO: 25188017

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BEST IN 2022

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchste Note für  
von Poll ImmobilienQuelle: DR Institut  
für Real Estate

© 2022 DR Institut

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 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: 25188017 - 74074 Heilbronn**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188017	Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Superficie netta	ca. 102,58 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	3.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1980	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	103.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



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: 25188017 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 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: 25188017 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Sonnenplatz inklusive – Modernes Wohnen mit Fernblick

Willkommen über den Dächern der Stadt! Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 verbindet urbanes Lebensgefühl mit entspannter Wohlfühlatmosphäre – und bietet mit ihrer rund 38 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse echtes Penthouse-Feeling.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein offener, einladender Essbereich, der nahtlos in den ca. 24 m<sup>2</sup> 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 Wäschetrockner 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!

**CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- 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. 38m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

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 Spaziergehen 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.

**CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 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)