

Heilbronn

# Maisonette mit Aussicht & Potential – 121 m<sup>2</sup> in Top-Lage von Heilbronn

Objektnummer: 25188078



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                                           |
|--------------|------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25188078   | Kaufpreis   | 395.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 121 m² | Wohnung     | Maisonette                                                                |
| Zimmer       | 3.5        | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2          |             |                                                                           |
| Badezimmer   | 2          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 1984       | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Garage | Ausstattung | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 153.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2034    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2018           |

Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie

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®)



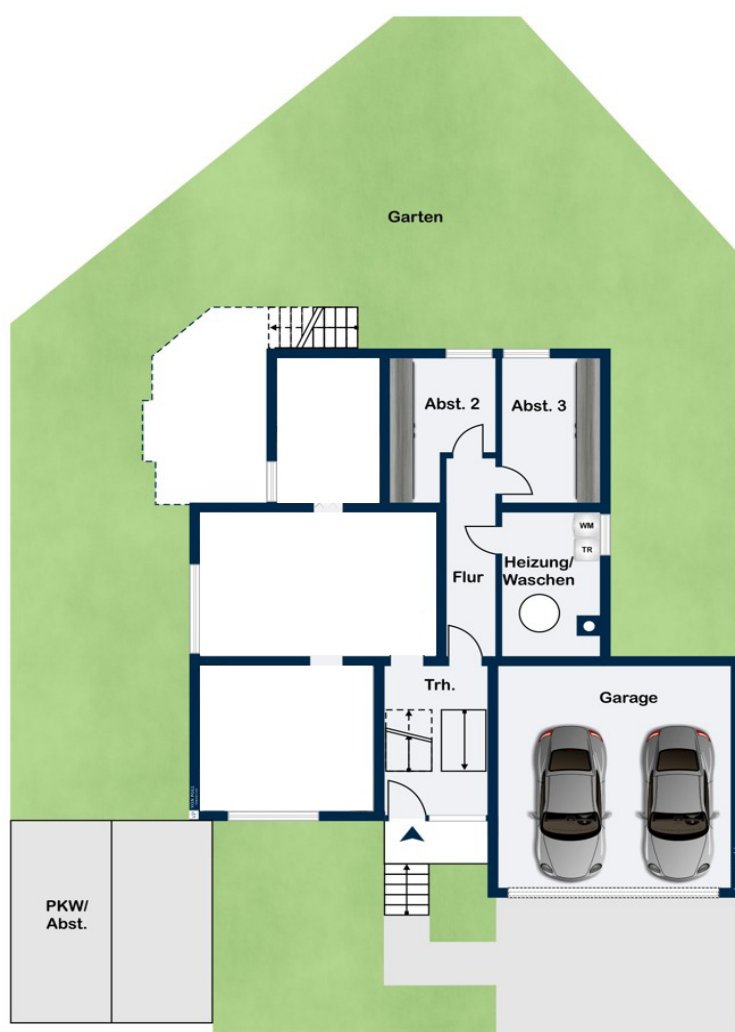
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

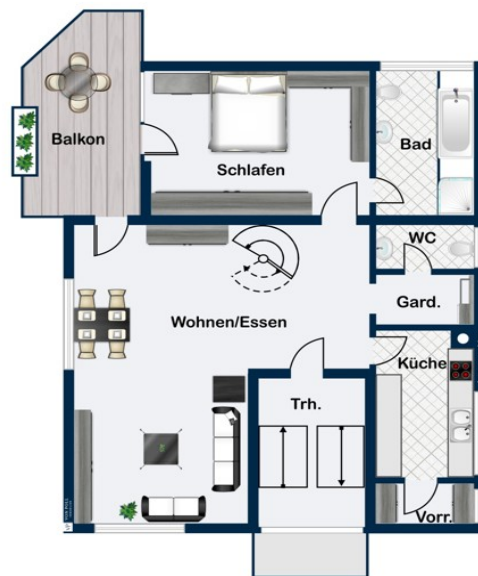
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

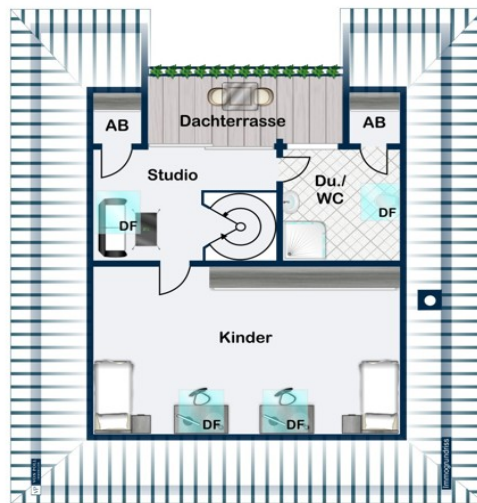
Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Maisonette mit Aussicht & Potential – 121 m<sup>2</sup> in Top-Lage von Heilbronn

Diese großzügige Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, die helle Atmosphäre und ihre begehrte Lage in einem gepflegten Drei-Parteienhaus in Heilbronn. Knapp über die Hälfte der Eigentumsanteile entfallen auf diese Einheit.

Highlights:

- Baujahr 1984, massive Bauweise
- Maisonette über zwei Ebenen
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großem Balkon
- Dachterrasse mit Panoramablick
- Zwei Tageslichtbäder + Gäste-WC
- Garage und Kellerraum inklusive

Die Wohnung ist bereits vollständig entrümpelt und gereinigt – eine solide Grundlage, um mit ein wenig handwerklichem Geschick oder Freude am Renovieren den eigenen Wohnraum zu gestalten. Die alte Küche ist bereits entfernt und wartet darauf, durch eine moderne Lösung ersetzt zu werden.

Im oberen Bereich finden Sie das Elternschlafzimmer mit Zugang zur großen Dachterrasse. Zwei gemütliche Schlafzimmer, der offene Wohn-/Essbereich sowie praktische Extras wie eine Speisekammer runden das Raumangebot ab.

Eine moderne Etagenheizung (2018) sorgt für angenehme Wärme und zeitgemäße Energieeffizienz.

Lage:

Ruhige Wohngegend mit harmonischer Nachbarschaft, geringe Verkehrsbelastung und dennoch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Fazit:

Ob für Paare, kleine Familien oder Singles mit Sinn für Gestaltung – diese Maisonette bietet viel Platz, eine tolle Lage und das Potential, nach den eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden.



Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Heilbronn Ost
- Super Lage mit toller Aussicht
- Balkon + Dachterrasse
- Garage
- Speisekammer
- Abstellbereich im Keller
- Waschküche
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC

Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

Die Wohnung in, 74074 Heilbronn befindet sich in einem attraktiven, urbanen Wohnviertel, das städtisches Leben mit naturnaher Erholung verbindet. In der Umgebung liegen Schulen, die Hochschule Heilbronn, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Parks und Radwege entlang des Neckars, sodass Freizeit, Bildung und Alltag bequem erreichbar sind.

Heilbronn selbst ist eine lebendige Stadt im Neckartal mit rund 133.000 Einwohnern (Stand 2024), die bis 2040 auf etwa 142.000 wachsen wird. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne: Als älteste Weinstadt Württembergs prägt der Weinbau die Region, während gleichzeitig Industrie, Bildung und Forschung starke Standortfaktoren darstellen. Mit Einrichtungen wie der Hochschule Heilbronn und dem Science Center experimenta ist Heilbronn ein Zentrum für Innovation.

Zukunftsweisende Projekte wie der Innovationspark für Künstliche Intelligenz, das Urban Innovation Hub, nachhaltige Stadtquartiere wie Neckarbogen und der Ausbau der Smart-City-Infrastruktur zeigen den klaren Fokus der Stadt auf technologische Entwicklung, nachhaltige Mobilität und digitale Vernetzung. Die Lage der Wohnung bietet somit nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch unmittelbare Nähe zu einer Stadt, die Tradition, wirtschaftliche Stärke und innovative Zukunftsprojekte vereint.

Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 153.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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