

Heilbronn

# Große Terrasse, großes Glück – dein erstes Eigentum mit Weitblick

Objektnummer: 25188117



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25188117 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25188117                  |
| Wohnfläche   | ca. 102,58 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3.5                       |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                               |
| Wohnungstyp                | Penthouse                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 103.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002           |

**Objektnummer: 25188117 - 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®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**von Poll Immobilien**  
auch in der  
in der Stadt  
in der Stadt

**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)

Objektnummer: 25188117 - 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: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Große Terrasse, großes Glück – dein erstes Eigentum mit Weitblick

Willkommen über den Dächern von Heilbronn!

Diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses verbindet urbanes Stadtleben mit entspanntem Wohlfühlfaktor – und bietet dir mit rund 38 m<sup>2</sup> Dachterrasse echtes Penthouse-Feeling.

Offen. Hell. Zum Wohlfühlen.

Schon beim Eintreten empfängt dich ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit ca. 24 m<sup>2</sup>. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht herein und sorgen für ein luftiges, modernes Ambiente – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden mit Freunden.

Das Highlight: deine große Dachterrasse mit Süd-/West-Ausrichtung. Hier wird jeder Tag ein bisschen schöner – ob du morgens den ersten Kaffee in der Sonne genießt oder nach Feierabend den Grill anwirfst. Eine elektrische Markise sorgt für Schatten, wenn du willst, und Hochbeete laden zum Urban Gardening ein.

Stylish & praktisch – ready to move in

Die Einbauküche wurde 2021 komplett erneuert und mit hochwertigen Siemens-Geräten sowie einem integrierten Waschtrockner ausgestattet.

2022 folgte die Sanierung von Bad und Gäste-WC – hell, modern, mit barrierefreier Dusche und zeitgemäßem Design.

Im Flur sorgen maßgefertigte Einbauschränke für Ordnung, während das Schlafzimmer angenehm ruhig liegt. Das dritte Zimmer lässt sich flexibel nutzen – als Homeoffice, Ankleide oder Kinderzimmer, je nach Lebensphase.

Design trifft Wohlfühlen

Edles Eichenparkett schafft in den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während in den Schlafbereichen hochwertiger Schurwollteppich für Gemütlichkeit sorgt.

Alles ist top gepflegt – einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Fazit:

Wenn du auf der Suche nach deinem ersten eigenen Zuhause bist – mit Platz, Stil und Sonne – dann ist diese Wohnung in Heilbronn Ost genau das Richtige.

Objektnummer: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25188117 - 74074 Heilbronn**

## Alles zum Standort

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 Pfuhlpark 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.

Objektnummer: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25188117 - 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)