

Heilbronn

# Maisonettewohnung mit Penthouse-Charakter in Aussichtslage - Heilbronn-Ost

Property ID: 24188055



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

**PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## At a glance

Property ID	24188055	Purchase Price	745.000 EUR
Living Space	ca. 154 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1995	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	123.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.03.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## A first impression

Maisonettewohnung mit Penthouse-Charakter in Aussichtslage - Heilbronn-Ost. Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit Penthouse-Charakter besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in Bestlage, im beliebten Stadtteil Heilbronn Ost und bietet einen atemberaubenden Blick über die Umgebung. Ob Pfühlpark, Trappensee, LiLu oder die Heilbronner City, alles ist gut fußläufig zu erreichen. Das Objekt verfügt über vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ein Highlight ist das großzügige Masterbadezimmer mit Whirlwanne, das zum Entspannen einlädt. Zusätzlich gibt es ein weiteres Tageslichtduschbad sowie ein separates Gäste-WC. Der Wohnbereich besticht durch einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit toller Aussicht, hochwertigen Echtholzböden und elektrischen Rollläden. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre exklusive Ausstattungsqualität aus und bietet einen XL-Südbalkon mit Abstellkammer sowie eine Südterrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Zudem verfügt die Wohnung über eine Einbauküche, Einbauschränke und eine Abstellkammer. Ein Highlight ist das Studio im Spitzboden, erreichbar über eine Ausziehtreppe, welches als zusätzliches Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das Objekt befindet sich in einem Haus mit nur vier Parteien und bietet somit eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz. Die Raumhöhe beträgt großzügige 280 cm und 255 cm, was dem Wohnraum ein offenes und luftiges Ambiente verleiht. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonette-Wohnung als eine hochwertige Immobilie in exklusiver Lage, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung präsentiert. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die nach einem stilvollen und komfortablen Wohnsitz suchen.

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Details of amenities

- nur vier Parteien
- Raumhöhe 280 cm & 255 cm
- Tageslichtwannenduscbad
- Tageslichtwannenbad mit Whirlwanne
- 1 x TG-Stellplatz
- XL-Süd-Terrasse mit Rundgang
- Südbalkon mit Abstellkammer
- Gäste-WC
- Studio im Spitzboden (Ausziehtreppe)
- EBK
- Echtholzböden
- z.T. elek. Rollläden
- Einbauschränke

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage im Heilbronner Osten. Der beliebte Pfühlpark, der Biergarten am Trappensee mit sehr gutem Restaurant oder das Jägerhaus mit möglichem Waldspaziergang sind nur ein paar Beispiele der Annehmlichkeiten direkt vor der Haustüre. Naherholung pur!!! Das Stadtzentrum ist ca. 2 KM entfernt - also in wenigen Fahrminuten. Natürlich auch ganz leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad! Zur nächstgelegenen Bushaltestelle sind es nur wenige Gehminuten und eine S-Bahnhaltestelle gibt es auch. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. gibt es in unmittelbare Nähe bzw. direkt im Heilbronner Zentrum. Hier finden Sie dann auch zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein.

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 123.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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