

Heilbronn

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

CODE DU BIEN: 24188055



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

PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188055
Surface habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	745.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	123.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Une première 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.



CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188055 - 74076 Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)