

Heilbronn

# Penthouse-Feeling pur: Stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse & Weitblick

VP azonosító: 25188017

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 515.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| VP azonosító             | 25188017                  |
| Hasznos lakótér          | ca. 102,58 m <sup>2</sup> |
| Szobák                   | 3.5                       |
| Hálósobák                | 2                         |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1980                      |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Mélygarázs            |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 515.000 EUR                                                                           |
| Lakás                       | Penthouse                                                                             |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2022                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Beépített konyha                                                |

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 09.04.2028     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 103.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2002                       |

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Az elso benyomás

Penthouse-Feeling pur: Stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse & Weitblick Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und nicht zuletzt durch die beeindruckende, ca. 38 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Süd-/West-Ausrichtung und weitem Blick über die Stadt. Wohnen mit Stil und Komfort: Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Essbereich, der durch eine große Schiebetür offen mit dem ca. 24 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich verbunden ist. Dank bodentiefer Fenster ist dieser lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal zum Entspannen und Genießen der Aussicht. Draußen wohnen: Die Dachterrasse Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos die weitläufige Dachterrasse – ein echtes Outdoor-Wohnzimmer. Mit elektrischer, individuell regulierbarer Markise auf zwei Seiten, ist sie perfekt für sonnige Tage. Ob Frühstück im Freien, entspannte Grillabende oder urbanes Gärtnern in den vorhandenen Beeten – hier finden Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein praktisches Gartenhäuschen im hinteren Bereich sorgt zudem für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Küche & Bad auf modernstem Stand: Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten und Wäschetrockner wurde 2021 eingebaut – praktisch und stilvoll zugleich. Das Gäste-WC sowie das Tageslichtbad mit großer, barrierefreier Dusche wurden 2022 vollständig saniert und präsentieren sich im zeitgemäßen Design. Gut durchdacht bis ins Detail: Im Flur sorgen maßgefertigte Einbauschränke für jede Menge Stauraum. Das Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Arbeits-, Ankleide- oder Kinderzimmer schließen sich an. Im Arbeitszimmer befindet sich zudem ein hochwertiges, maßangefertigtes Schreibtisch- und Regalsystem (Baujahr 2021). Die Wohnräume wurden 2022 mit edlem Eichenparkett ausgestattet, während die Schlafzimmer mit einem hochwertigen Schurwollteppich überzeugen – pflegeleicht und wohnlich zugleich. Einziehen, ankommen, wohlfühlen: Die Wohnung ist in einem hervorragenden Zustand – hier können Sie ohne Aufwand direkt einziehen. Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot ab. Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Minden a helyszínr?

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 Heilbronnns 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 Heilbronnns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25188017 - 74074 Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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)