

Heilbronn

# Schnuckeliges Eigenheim mit großem Wohlfühlfaktor

Objektnummer: 23188151

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

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

Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	23188151
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	120.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



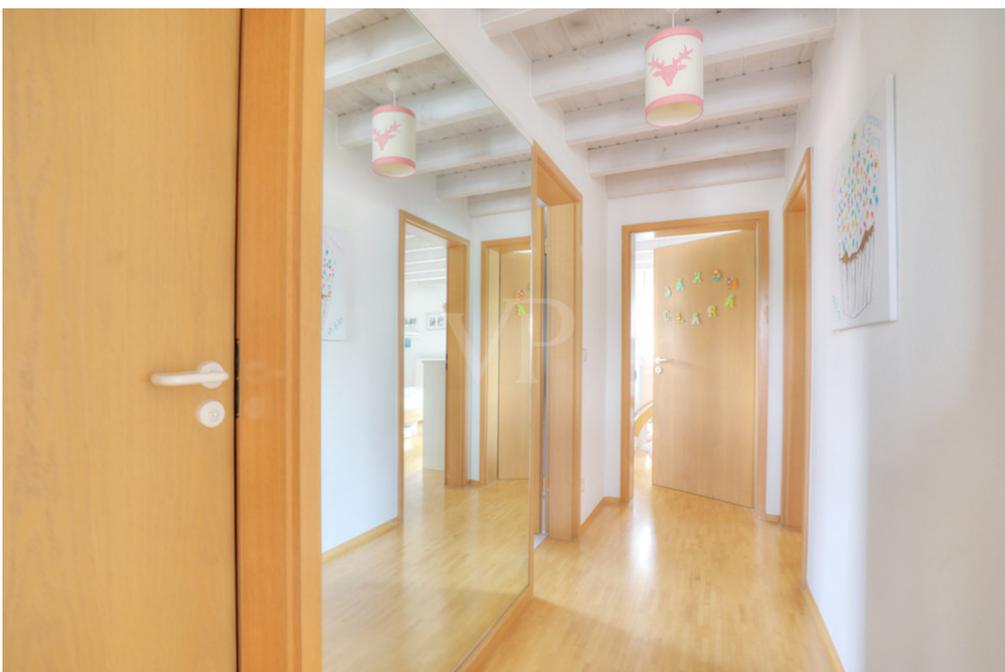
Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Die Immobilie



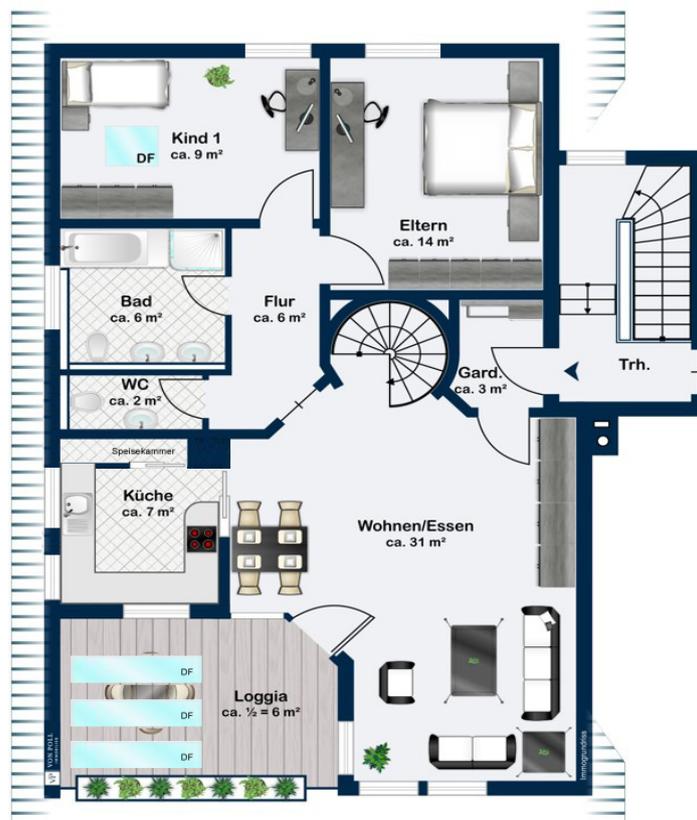
Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

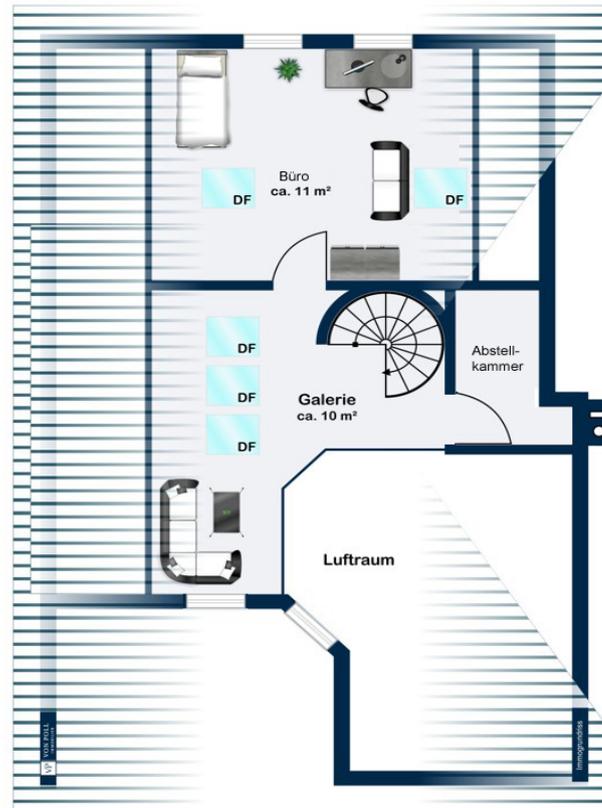
## Die Immobilie



Objektnummer: 23188151 - 74078 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: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Schnuckeliges Eigenheim mit großem Wohlfühlfaktor uvm. In dieser schicken Maisonette Wohnung lässt es sich hervorragend leben. Die gut geschnittene Wohnung mit ihren ca. 105 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten 6 Parteien Hauses. Treten Sie herein !!! Nach dem vorgelagertem Flur mit Garderobe erwartet Sie ein toller, offener Wohn- Essbereich mit angrenzender Loggia inkl. Fernblick. Das Echtholzparkett sorgt für mehr Wohngefühl und somit wird Ihr neues Zuhause aufgewertet. Bodentiefe Fenster bieten eine natürliche Lichtquelle. Angliedernd an den Wohnbereich dient die Süd-West-Loggia als Austritt an die frische Luft. Durch den schönen Weitblick und die absolut ausreichende Größe können Sie hier eine schöne Zeit verbringen. Die Wohnung verfügt über eine helle, zeitlose Einbauküche. Auch in der Küche haben Sie durch mehrere Fenster viel natürliches Licht. Angrenzend befindet sich eine Speisekammer bzw. ein Abstellraum. Ein weiterer Vorzug Ihres neuen Zuhauses sind die beiden WC´s. Eins liegt separat und ein zweites befindet sich im Tageslichtbadezimmer. Hier finden Sie eine Badewanne, Dusche und auch das Doppelwaschbecken vor. Perfekt für die ganze Familie. Im selben Geschoss stehen Ihnen 2 Zimmer zu Ihrer Verfügung. Gleich ob Kinder- und/oder Schlafzimmer – Platz für ALLE! Die Galerie ist ein schönes Highlight und „hier oben“ ist es gemütlich. Entspannen Sie mit einem guten Buch. Ein weiteres Platzgebot erhalten Sie im 4. Zimmer. Gut geeignet als Büro oder Jugendzimmer. Keine lästige Kehrwoche erwartet Sie mehr - Genießen Sie Vorzüge wie einen Hausmeisterservice! Ein Keller- und Waschaum ist im Untergeschoss vorhanden. Dieses Wohnangebot wird durch zwei Tiefgargenplätze, sowie einem Gemeinschaftsgarten, zu Ihrer Gelegenheit zum Wunschheim.

Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Sonnen-Loggia
- Gemeinschaftsgarten
- Bodentiefe Fenster
- EBK mit Speisekammer
- 2x WC
- Tageslichtbadezimmer
- 2x Tiefgaragenstellplatz
- Hausmeisterservice
- Keller
- Waschraum
- Einbauschränk
- gute Lage

**Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Unsere Maisonette-Wohnung liegt unterhalb der SLK-Klinik und hat zahlreiche Vorteile in Sachen Infrastruktur. Eine gute ärztliche Versorgung sowie Freizeitangebote der verschiedenen örtlichen Vereine und des Freibads sind vorhanden. Das BUGA-Gelände ist unweit entfernt. Heilbronn selbst mit ca. 130.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel, Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81/A6.

**Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23188151 - 74078 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)