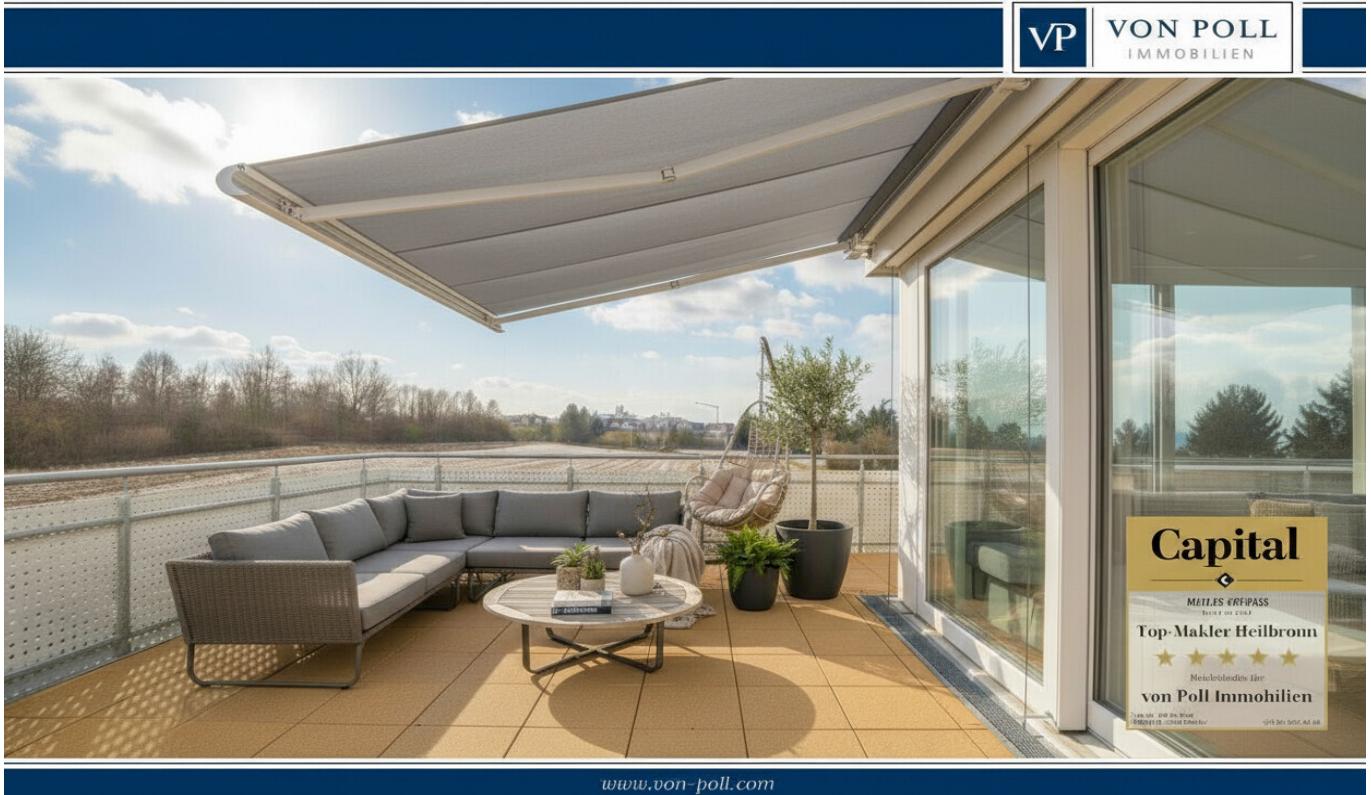


Heilbronn

## Penthouse - Mehr Raum. Mehr Licht. Mehr Zuhause.

*Objektnummer: 26188017*



**KAUFPREIS: 648.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |  |             |   |
|--------------|--|-------------|---|
| Objektnummer | 26188017   | Kaufpreis   | 648.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 120,68 m <sup>2</sup>                            | Wohnung     | Penthouse   |
| Zimmer       | 4.5  | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3  | Bauweise    | Massiv  |
| Badezimmer   | 1  | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC  |
| Baujahr      | 2015   |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage, 18000 EUR<br>(Verkauf) |             |   |

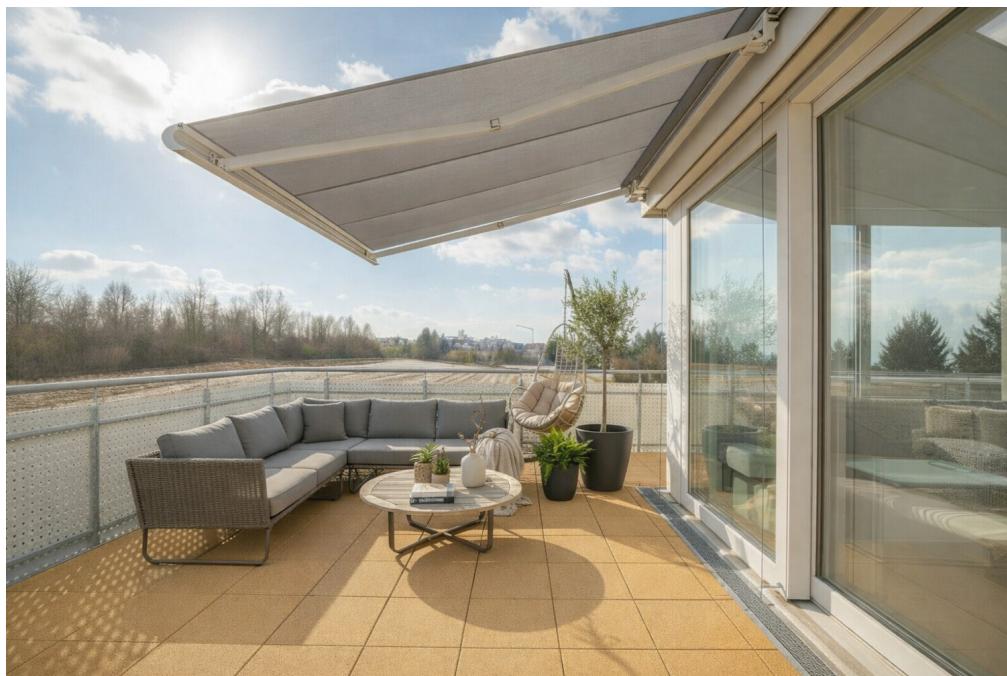
Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergiebedarf            | 16.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.12.2025             | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2015                       |

Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



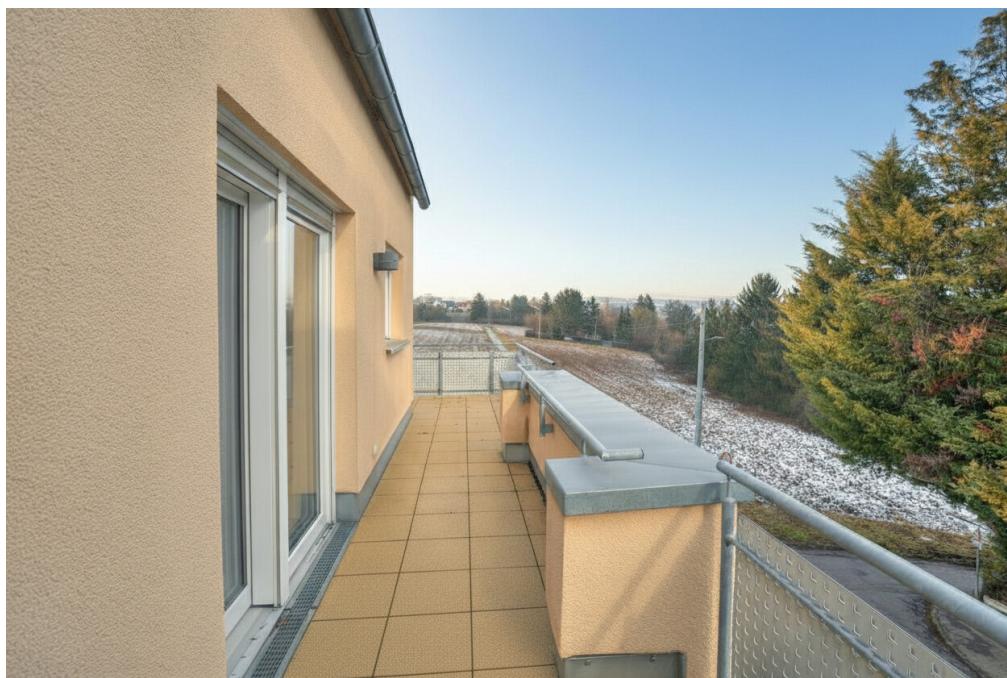
Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



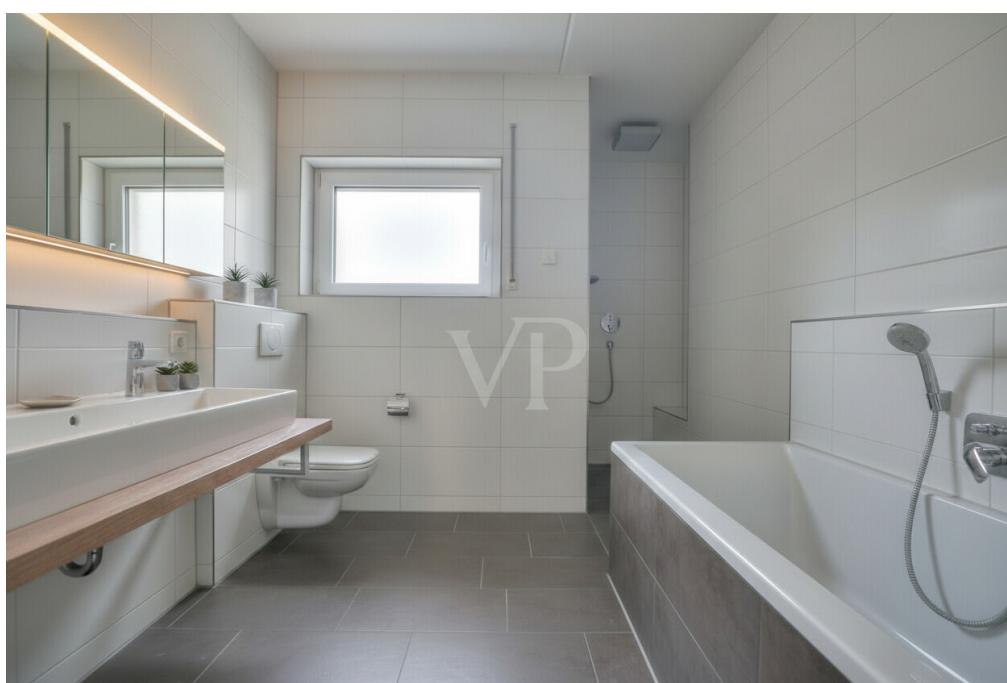
Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



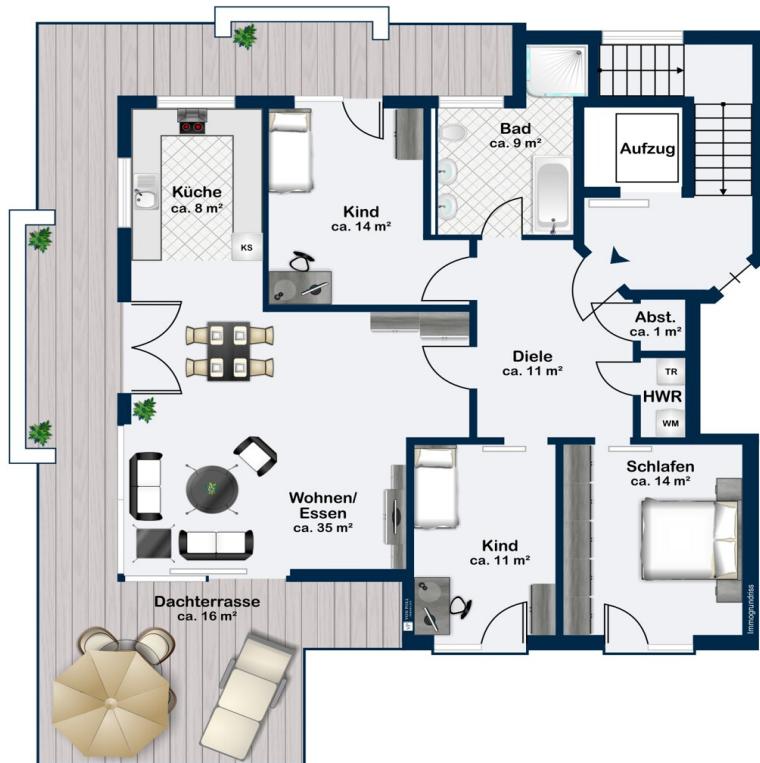
Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188017 - 74080 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: 26188017 - 74080 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Penthouse - Mehr Raum. Mehr Licht. Mehr Zuhause.

In begehrter und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage von Heilbronn-Böckingen, direkt am Feldrand und dennoch zentral angebunden, präsentiert sich dieses hochwertige Penthouse aus dem Baujahr 2015 als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum, Komfort und Energieeffizienz.

Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 4,5 Zimmern, das Großzügigkeit und Wohnqualität harmonisch vereint. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende ca. 10 m<sup>2</sup> große Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Ein separates WC (mit Waschmaschinen Anschluss) sowie ein praktischer Abstellraum befinden sich direkt im Eingangsbereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit ca. 43,17 m<sup>2</sup> und Platz für eine moderne, offene Küche. Großzügige Fensterfronten mit bodentiefen Elementen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ein offenes, freundliches Wohngefühl. Elektrische Raffstores bieten dabei komfortablen Sonnen- und Sichtschutz. Von hier aus gelangen Sie auf die weitläufige Dachterrasse – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Die ca. 47 m<sup>2</sup> große Dachterrasse erstreckt sich in Nord-Ost- sowie überwiegend in West-Ausrichtung und bietet somit ideale Sonnenverhältnisse über den gesamten Tag hinweg. Ausgestattet mit Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss eröffnet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Sommerabenden bis hin zum stilvollen Outdoor-Dining mit Blick ins Grüne.

Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit zeitloser Ausstattung: ebenerdige Dusche, Badewanne sowie ein großes Waschbecken mit zwei Wasserhähnen schaffen eine komfortable Wohlfühlatmosphäre. Zwei helle Kinderzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup> verfügen über bodentiefe Fenster; eines der Zimmer bietet zudem einen weiteren direkten Zugang zur Dachterrasse. Das Elternschlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> rundet das Raumangebot harmonisch ab.

In sämtlichen Wohnräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden in edler Holzoptik mit Fußbodenheizung verlegt, der modernes Design mit Pflegeleichtigkeit verbindet. Barrierefrei und bequem erreichbar ist das Penthouse über einen Aufzug. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Luft-Wärmepumpe (Energieklasse A+), was

zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energienutzung kombiniert.

Ein PKW Freiplatz ist im Angebotspreis inkludiert.

Eine Einzelgarage mit Sektionaltor und Wallbox im Untergeschoss kann für 18.000 € zusätzlich erworben werden und ergänzt dieses attraktive Angebot.

Fazit:

Diese moderne Penthouse-Wohnung vereint gehobene Ausstattung, großzügige Raumverhältnisse und eine außergewöhnliche Dachterrasse in ruhiger Wohnlage. Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die sich mehr Platz, Licht und Lebensqualität gönnen möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Drei hochwertige Schlafzimmer mit bodentiefen Fensterfronten
- Offeren Wohn-/Esbereich mit Platz für offene Küche
- Modernes Tageslichtbadzimmer mit Wanne und Dusche
- Separates WC mit Waschmaschinen Anschluss
- Abstellraum
- XL Dachterrasse in West -Ausrichtung mit elektrischen Raffstoren
- Luft Wärme Pumpe
- Fußbodenheizung
- Keller
- 1x PKW Freiplatz
- Einzelgarage mit Sektionaltor + Wallbox im UG

**Objektnummer: 26188017 - 74080 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Böckingen ist der größte und älteste Heilbronner Stadtteil und verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, einer ärztlichen Versorgung und optimalen Einkaufsmöglichkeiten. Die vielen Sportvereine bieten zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten. Das Angebot wird durch das im Nachbarort Neckargartach liegende Freibad, Gesundbrunnen, abgerundet. Der Stadtteil ist durch das Busnetz und durch drei Haltepunkte der Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden.

Die Stadt Heilbronn mit ca. 132.000 Einwohnern ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern wie Lidl, Bosch und Audi. Eine hervorragende Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Großstädte und des Flughafens Stuttgart.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein stark wachsender Bildungsstandort mit Hochschulen wie der TUM, der Hochschule Heilbronn und der DHBW sowie der entstehende Innovationspark für Künstliche Intelligenz (IPAI) machen Heilbronn zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

**Objektnummer: 26188017 - 74080 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)