

Heilbronn – Heilbronn

# Helle Maisonette-Wohnung im Heilbronner Osten: Wohnen auf zwei Ebenen mit tollem Blick ins Grüne

Objektnummer: 24188002



Capital

MAKLER-KOMPASS

HEFT 04/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

EW TEXT 3.000 Makler

GEFÜHRD. 04/2023

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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

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

Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188002
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



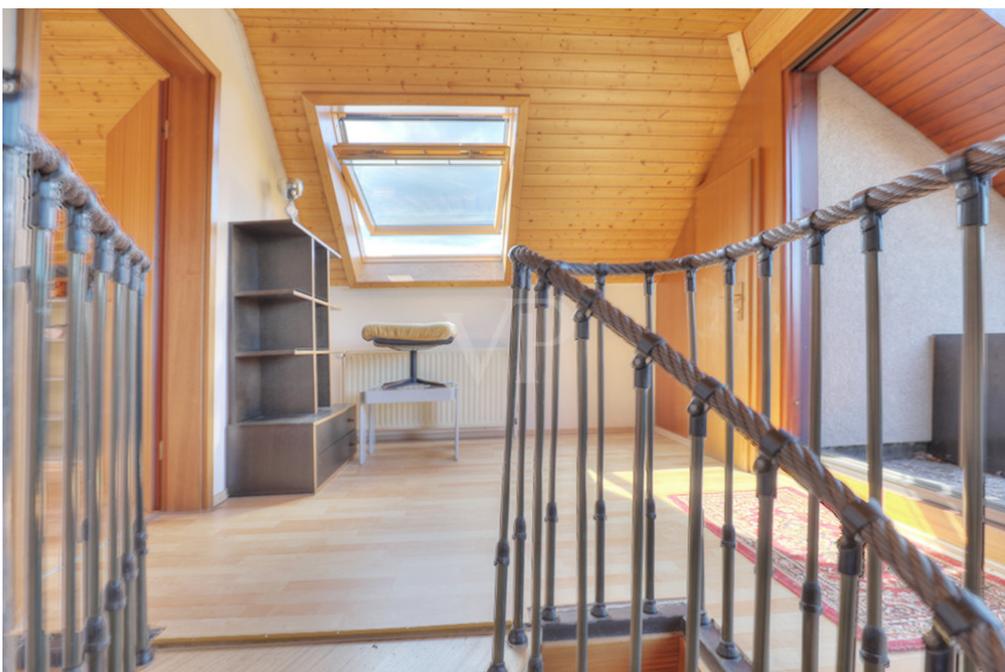
Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

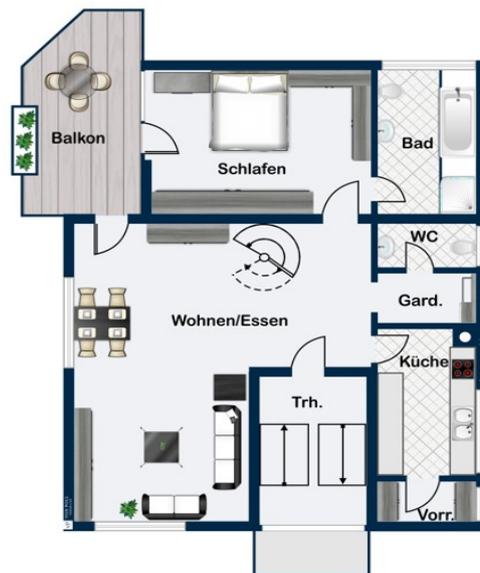
## Die Immobilie

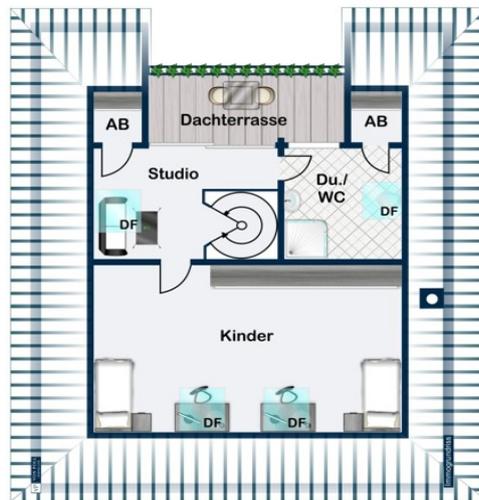


Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## 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: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Helle Maisonettewohnung im Heilbronner Osten: Wohnen auf zwei Ebenen mit tollem Blick ins Grüne Sie suchen für sich und Ihre Familie eine passende Wohnung in zentraler Lage? Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie! Diese schöne Maisonettewohnung befindet sich im begehrten Heilbronner Osten im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines Dreifamilienhauses. Auf einer Wohnfläche von ca. 121m<sup>2</sup> haben Sie die Möglichkeit Ihren persönlichen Wohlfühlraum zu gestalten. Das Obergeschoss: Über die Treppe gelangt man direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Licht und eine gemütliche Atmosphäre. Durch die Tür gelangt man auf den überdachten Ostbalkon, auf dem man bei schönem Wetter die sonnigen Morgenstunden genießen kann. Auch das Elternschlafzimmer hat einen Zugang zum Balkon. Die Raumhöhe ist auch im Elternschlafzimmer sehr angenehm, so dass alle üblichen Schlafzimmernöbel problemlos hineinpassen. Ein weiteres Plus ist das Bad en suite, das mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Zurück zum Eingangsbereich. Dort befindet sich links die praktische Garderobe mit angrenzendem Tageslicht-Gäste-WC. Neben der Garderobe befindet sich die Küche, die durch einen Abstellraum erweitert wird und ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien bietet. Das Dachgeschoss Über die Wendeltreppe vom Wohn-Essbereich gelangen Sie ins Dachgeschoss und betreten das offene Studio. Dieser eignet sich hervorragend als gemütliche Lesecke. Links davon befindet sich das ca. 23m<sup>2</sup> große Kinderzimmer. Auch hier haben Sie die freie Wahl bei der Gestaltung des Kinderparadieses. Gegenüber dem Kinderzimmer befindet sich zum einen ein Abstellraum und zum anderen eine schöne Dachterrasse mit idyllischem Blick ins Grüne. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Bidet und WC. Abgerundet wird die Immobilie durch einen Kellerraum sowie eine Garage mit Außenstellplatz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage mit Aussicht ins Grüne
- Balkon + Dachterrasse
- Garage mit Außenstellplatz
- Speisekammer
- Einbauküche
- Keller
- Waschküche
- Abstellräume
- Tageslichtbäder

Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Der Heilbronner Osten ist der begehrteste Stadtteil in Heilbronn. Stadtbahnanschluss ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie den Pfühlpark. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind gut erreichbar. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Auch 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 der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

Objektnummer: 24188002 - 74074 Heilbronn – 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)