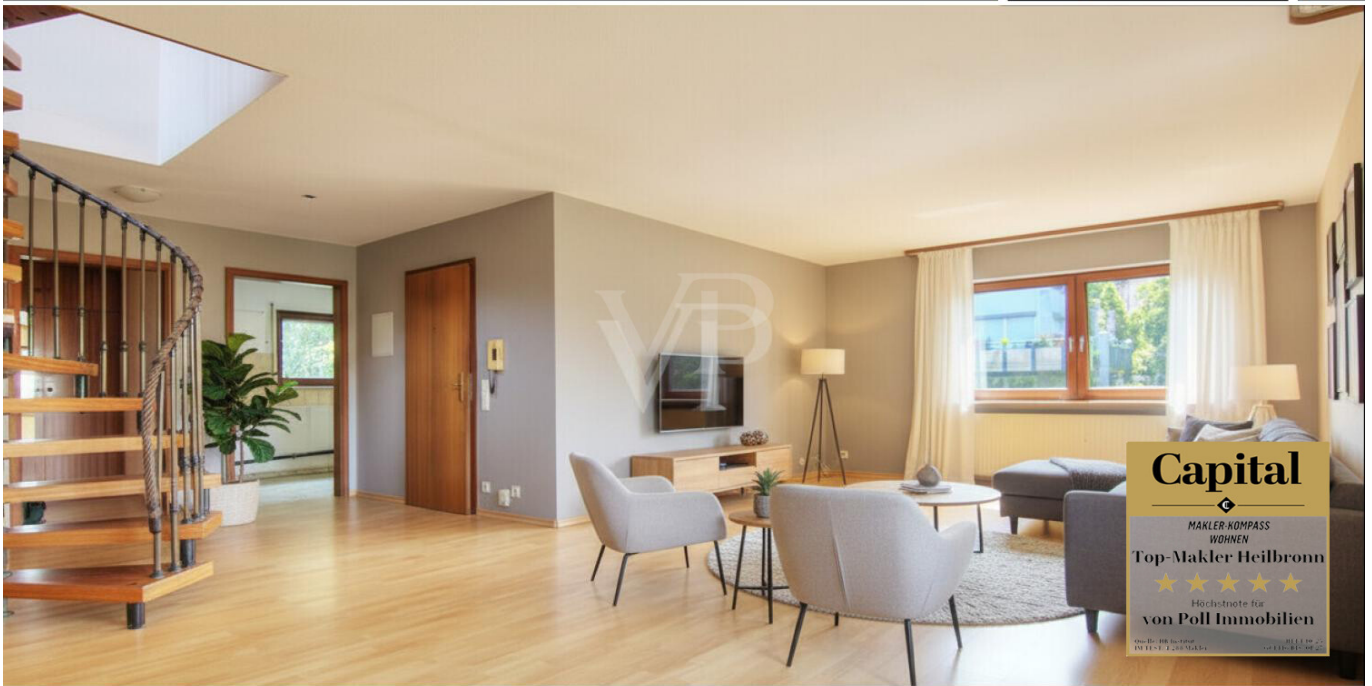


Heilbronn

Großzügige Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse & Balkon in begehrter Lage von Heilbronn-Ost

Objektnummer: 26188066



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188066
Wohnfläche	ca. 121 m ²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

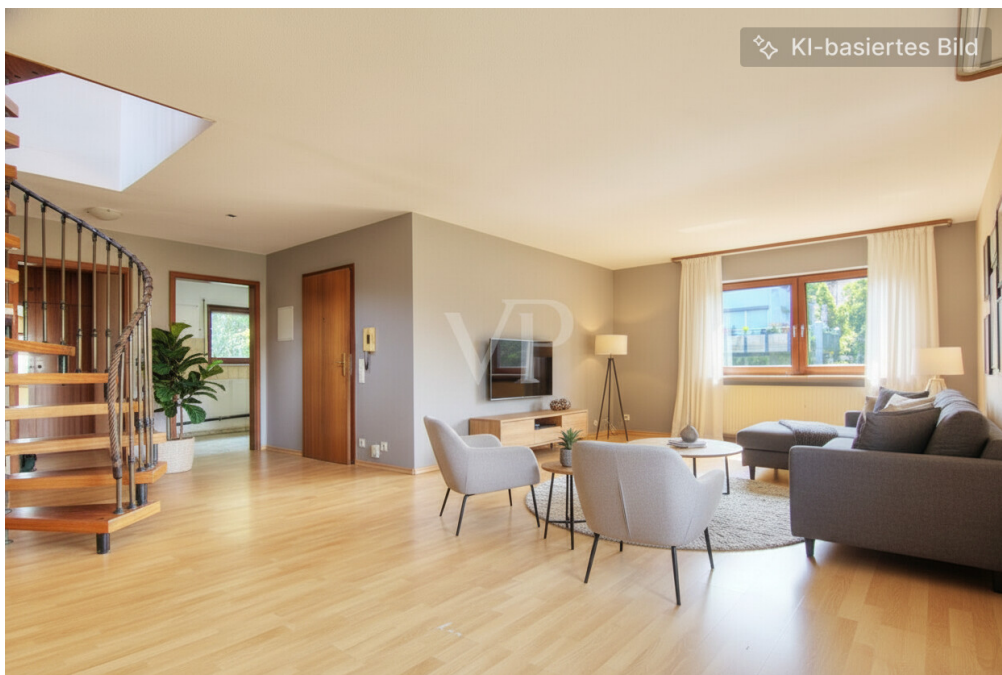
Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	153.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

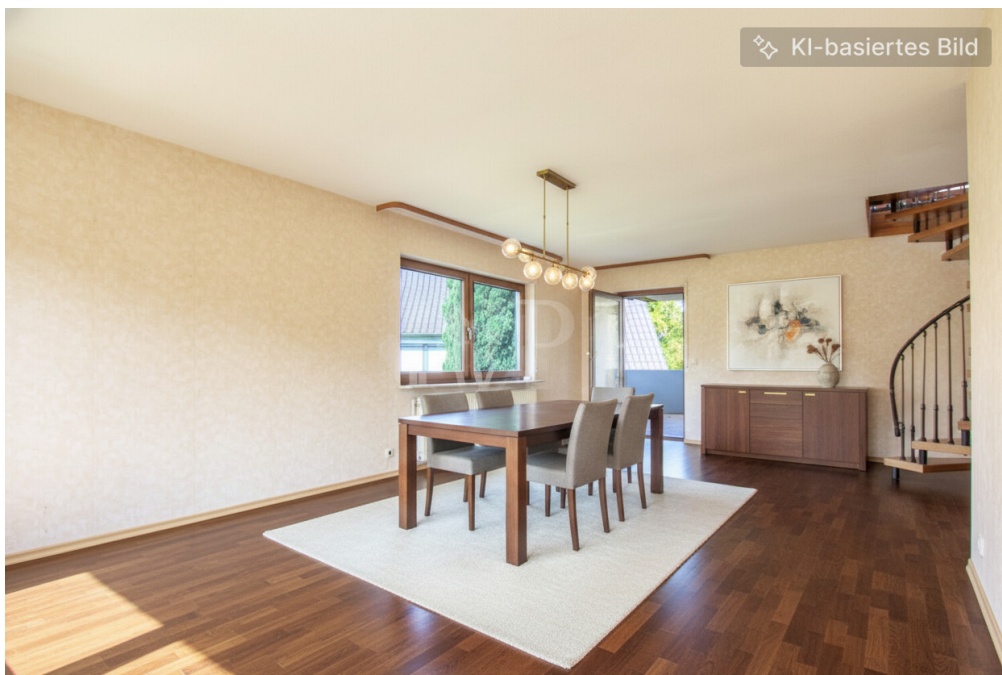
Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



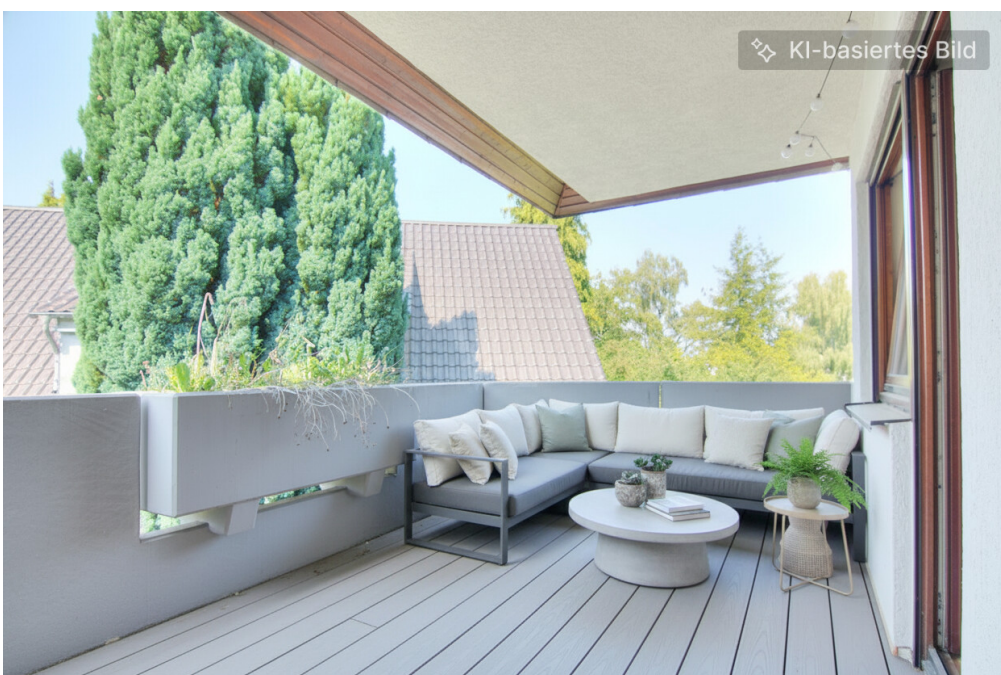
Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



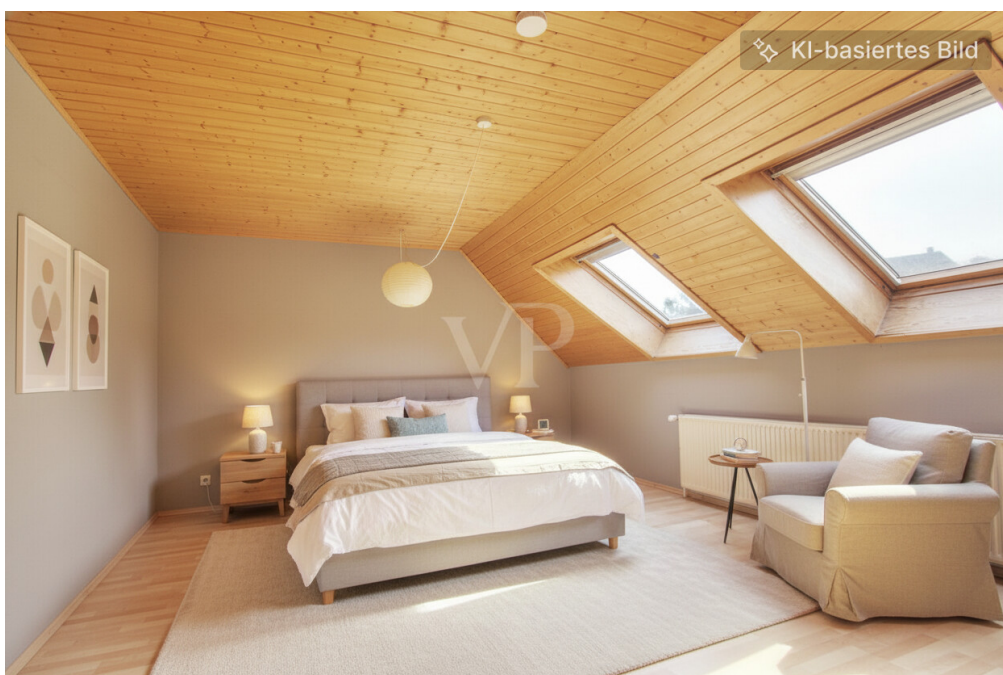
Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



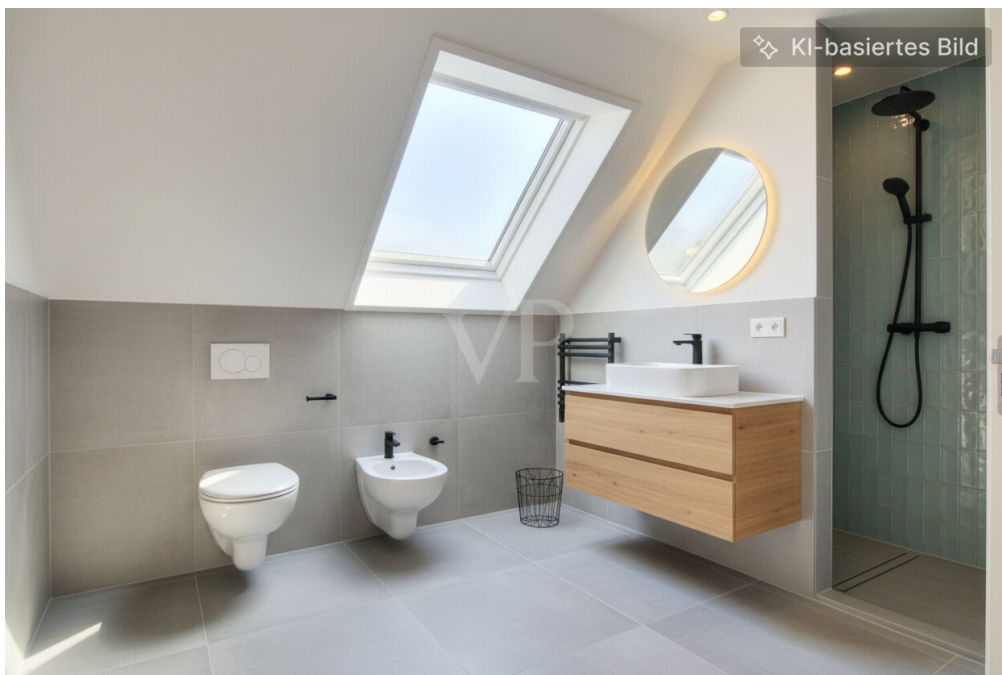
Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

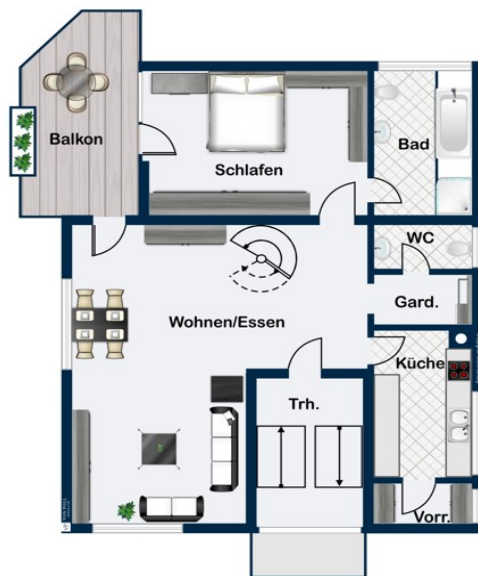
T.: 07131 - 12 32 46 0

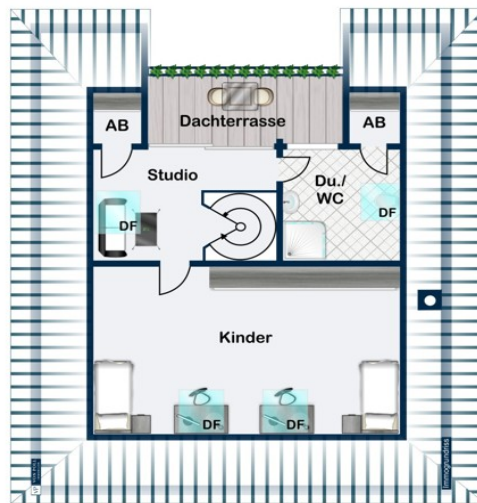
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188066 - 74074 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: 26188066 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Heilbronn Ost und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und eine ausgezeichnete Lage legen. Die hervorragende Aussicht und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens ergänzen das Gesamtpaket und machen die Wohnung zu etwas besonderem.

Das 1984 fertiggestellte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand (die Fassade wurde vor kurzem erst gestrichen). Eine Modernisierung der Heizungsanlage erfolgte im Jahr 2018, sodass die Etagenheizung auf dem aktuellen Stand ist. Die Maisonette-Wohnung zeichnet sich durch ihren durchdachten Grundriss mit 3,5 Zimmern aus. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für verschiedene Lebenssituationen – ob als Elternschlafzimmer oder Kinderzimmer.

Das mögliche Elternschlafzimmer auf der oberen Ebene der Wohnung, besticht durch eine großzügige Raumaufteilung mit Dachschrägen. Das Kinderzimmer ist ebenfalls großzügig gestaltet und verfügt über einen direkten Zugang auf den Balkon. Über dieses Zimmer gelangen Sie auch in das Badezimmer en suite.

Das Wohn- und Esszimmer bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und zeichnet sich durch eine offene Raumstruktur, große Fensterfronten und einen direkten Zugang zu einer Wendeltreppe aus, die die Verbindung zwischen den Ebenen der Maisonette schafft. Ein besonderes Highlight sind der Balkon und die Dachterrasse, die zum Verweilen im Freien einladen. Der Balkon ist überdacht und bietet ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten oder individuelle Gestaltung.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein weiteres Tageslichtbad auf der oberen Ebene. Dieses ist mit Bidet, WC und Waschtisch ausgestattet. Ein separates Gäste-WC steht auf der unteren Ebene der Wohnung ebenfalls zur Verfügung.

Praktische Details wie die Speisekammer, ein Abstellbereich im Keller, sowie eine Waschküche machen den Alltag besonders funktional. Ein Garagenstellplatz für ihr Auto ist natürlich auch mit dabei. Das Garagentor lässt sich elektrisch bedienen.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Wohngegend mit viel Grün und Baumbestand sowie einer ruhigen Straße aus. In nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zum Silberkarree. Hier finden Sie von Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Kiosk und Hausarzt, fast alle Dinge des täglichen Bedarfs in unweiter Umgebung. Ebenso Einkaufsmöglichkeiten,

oder die S-Bahn sind in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Mehr dazu in der Lagebeschreibung.

Diese Wohnung kombiniert die Vorzüge einer modernen Aufteilung mit einer hervorragenden Lage in Heilbronn Ost und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieser Maisonette selbst kennenzulernen.

Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

- **Direkt in Heilbronn Ost**
- **Super Lage mit toller Aussicht**
- **Balkon + Dachterrasse**
- **Garagenstellplatz**
- **Küche mit Speisekammer**
- **Abstellbereich im Keller**
- **Waschküche**
- **2x Tageslichtbad + Gäste-WC**
- **Das Hausgeld von ca. 186€ (Letzte Abrechnung) umfasst keine Gas- und Stromkosten**

Objektnummer: 26188066 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

Die Wohnung in, 74074 Heilbronn befindet sich in einem attraktiven, urbanen Wohnviertel, das städtisches Leben mit naturnaher Erholung verbindet. In der Umgebung liegen zu den Dingen des täglichen Bedarfs, die Hochschule Heilbronn, Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi und Edeka, sowie Gastronomie, Parks und Radwege entlang des Gaffenbergs und Neckars. Freizeit, Bildung und Alltag lässt sich hier bequem kombinieren.

Heilbronn selbst ist eine lebendige Stadt im Neckartal mit rund 133.000 Einwohnern (Stand 31.12.2025), die bis 2040 auf etwa 142.000 wachsen wird. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne: Als älteste Weinstadt Württembergs prägt der Weinbau die Region, während gleichzeitig Industrie, Bildung und Forschung starke Standortfaktoren darstellen. Mit Einrichtungen wie der Hochschule Heilbronn und der Experimenta ist Heilbronn ein Zentrum für Innovation.

Zukunftsweisende Projekte wie der Innovationspark für Künstliche Intelligenz, das Urban Innovation Hub, nachhaltige Stadtquartiere wie Neckarbogen und der Ausbau der Smart-City-Infrastruktur zeigen den klaren Fokus der Stadt auf technologische Entwicklung, nachhaltige Mobilität und digitale Vernetzung. Die Lage der Wohnung bietet somit nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch unmittelbare Nähe zu einer Stadt, die Tradition, wirtschaftliche Stärke und innovative Zukunftsprojekte vereint.

Objektnummer: 26188066 - 74074 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com