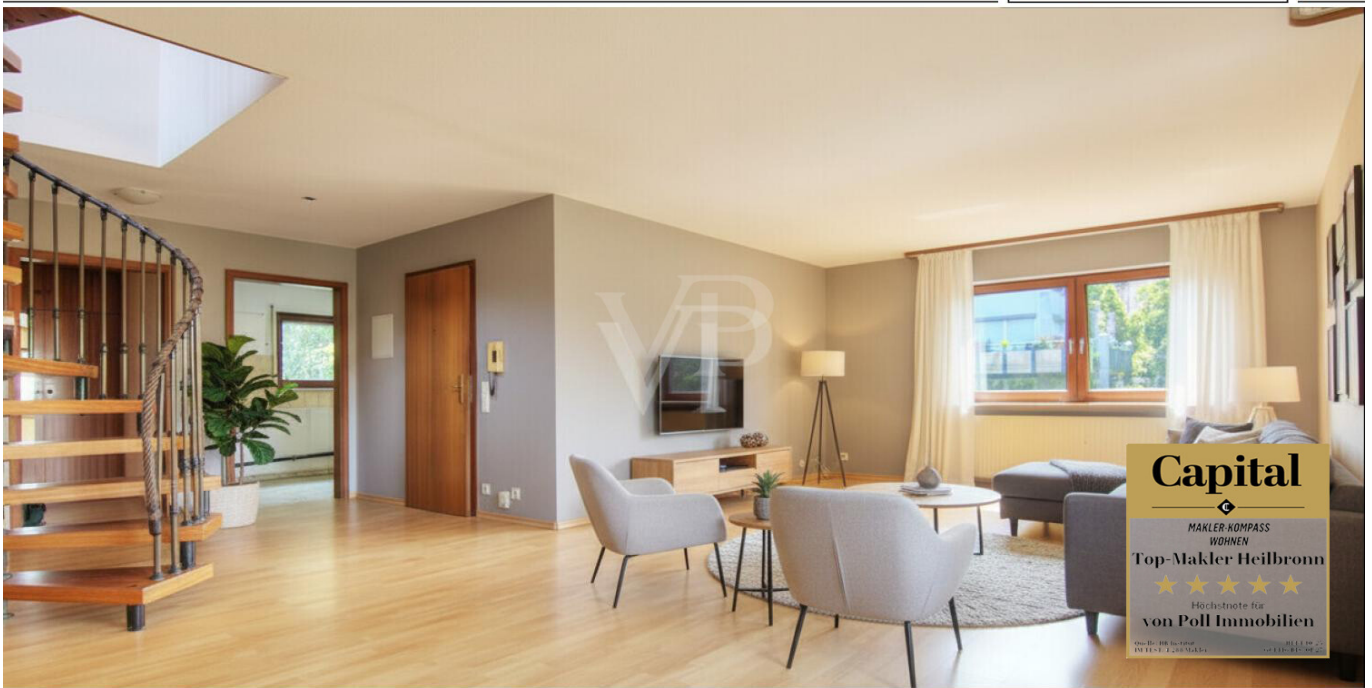


Heilbronn

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

Property ID: 26188066



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für
von Poll Immobilien

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	26188066	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 121 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1984	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Guest WC, Balcony

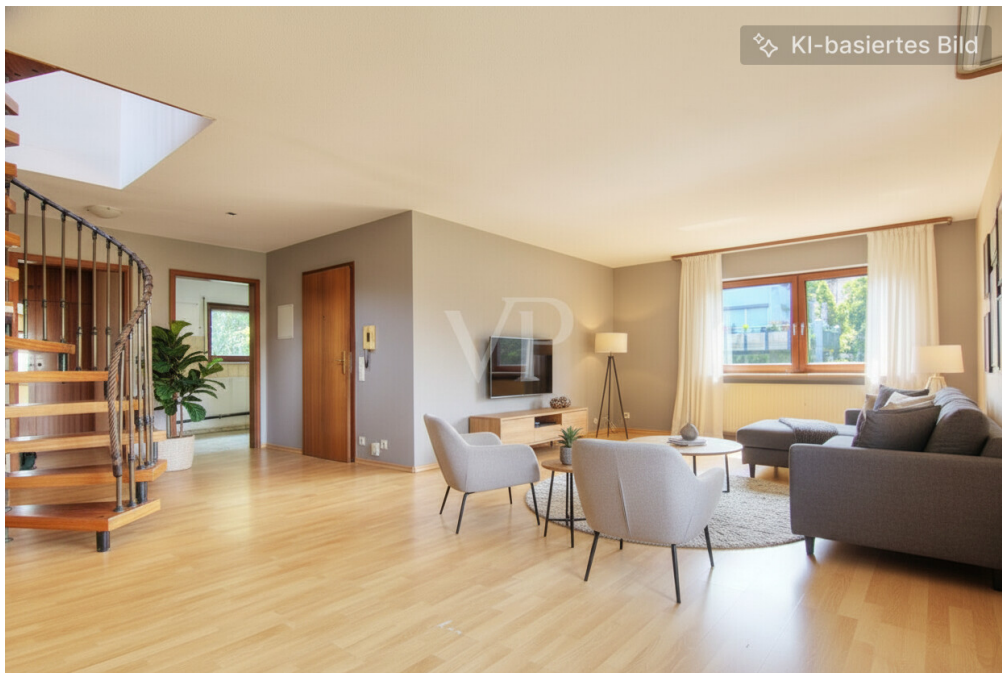
Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	153.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.05.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2018

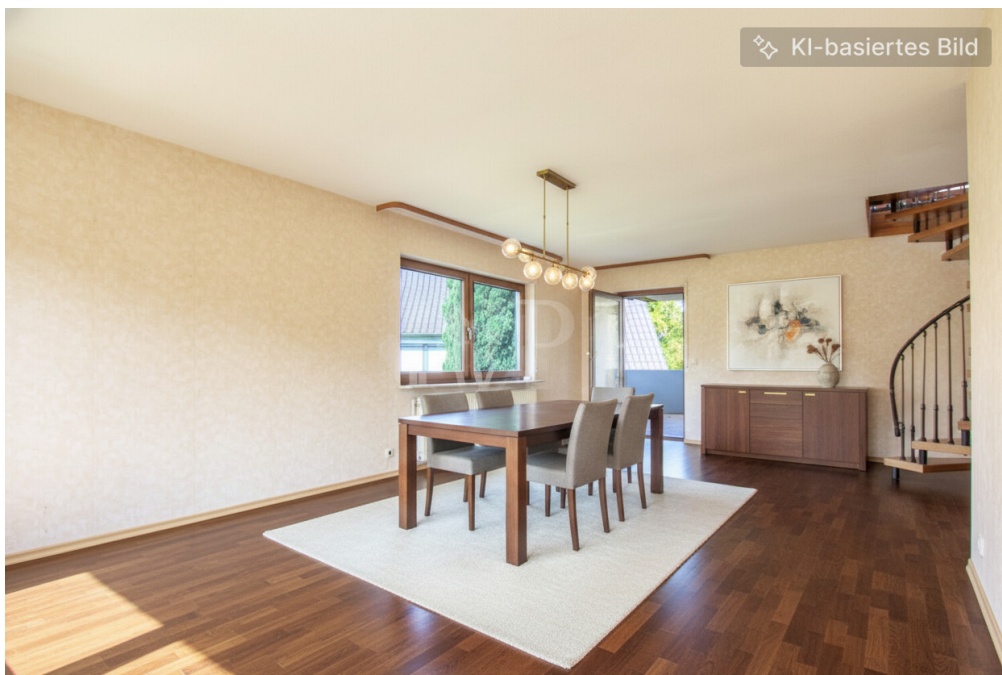
Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



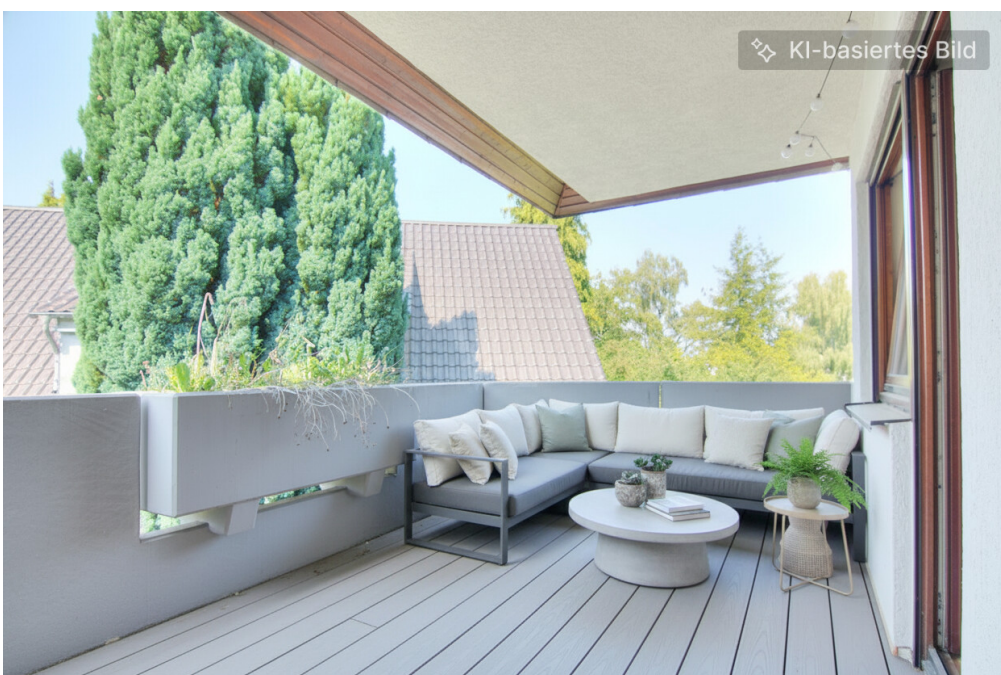
Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



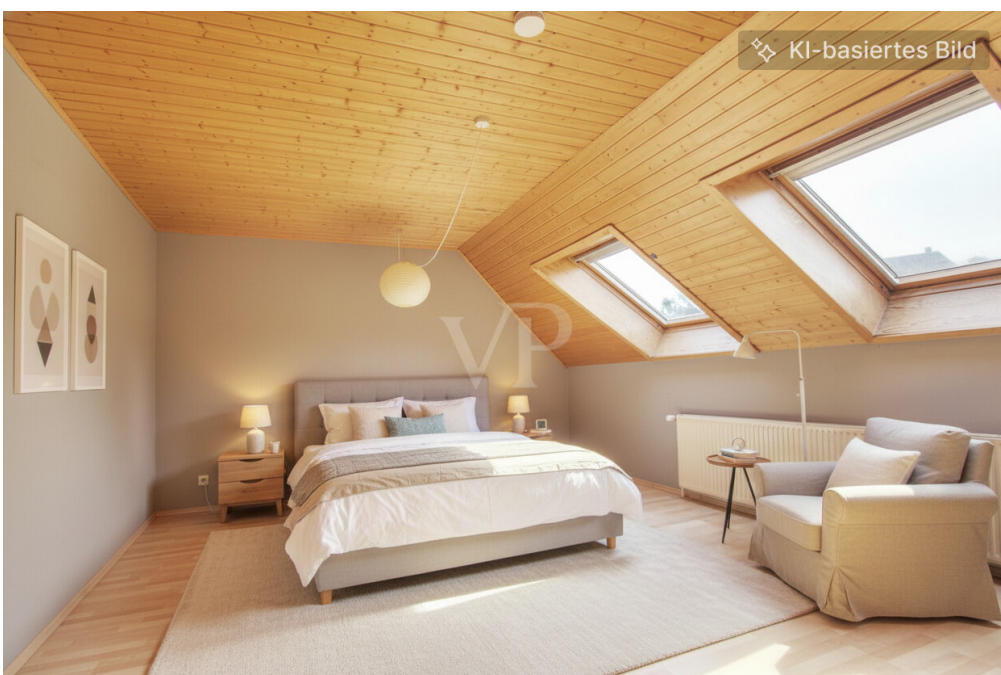
Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



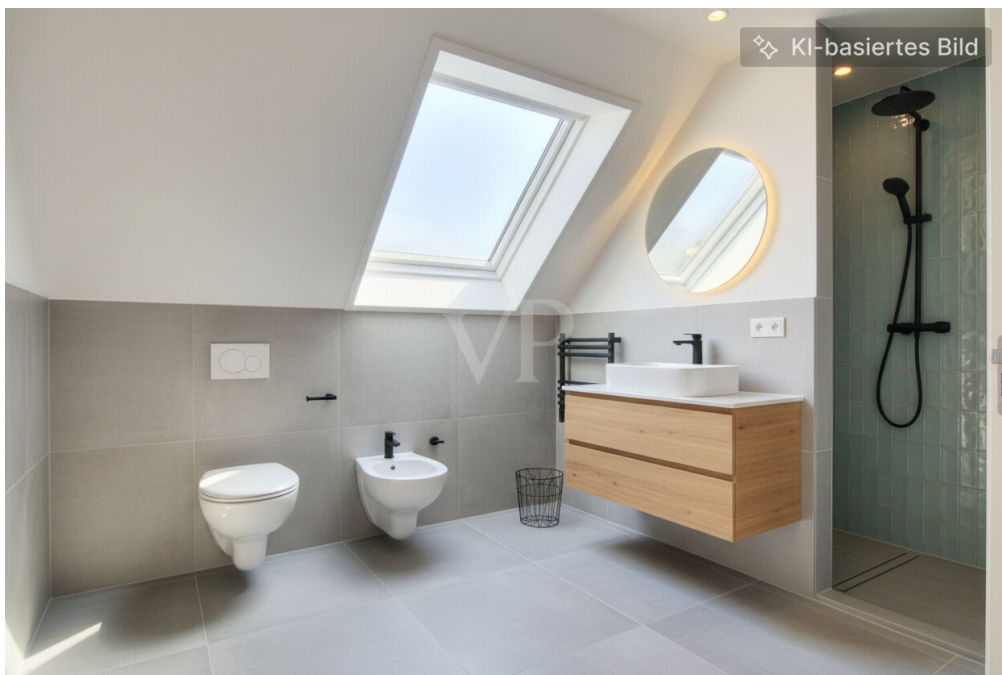
Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



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®)

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

The property



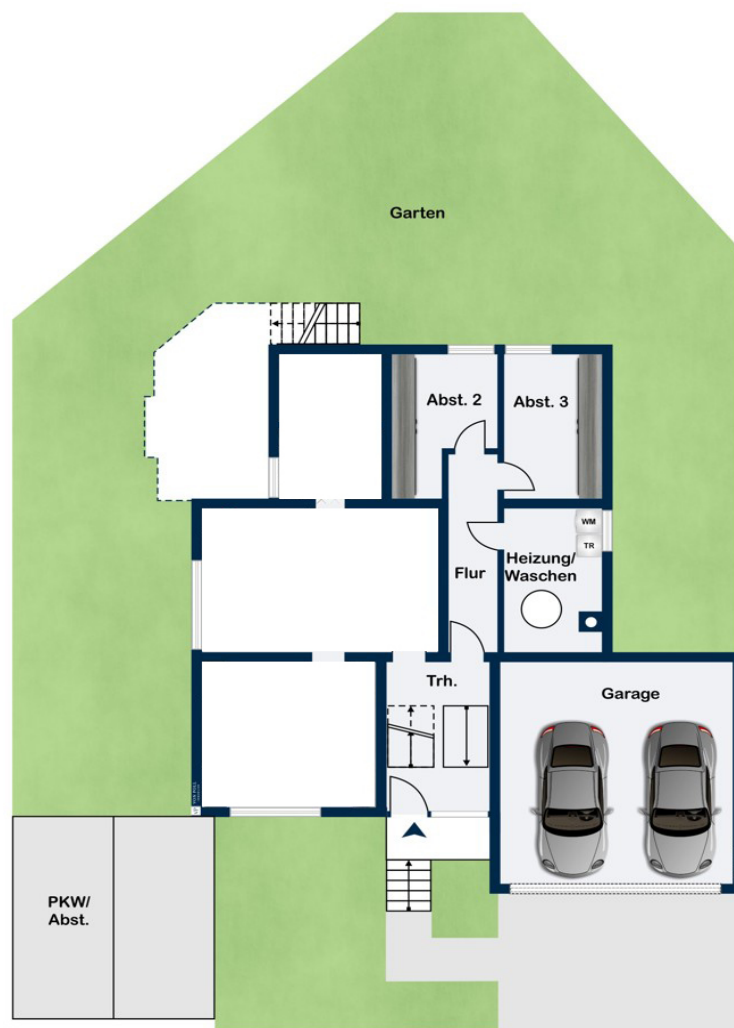
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

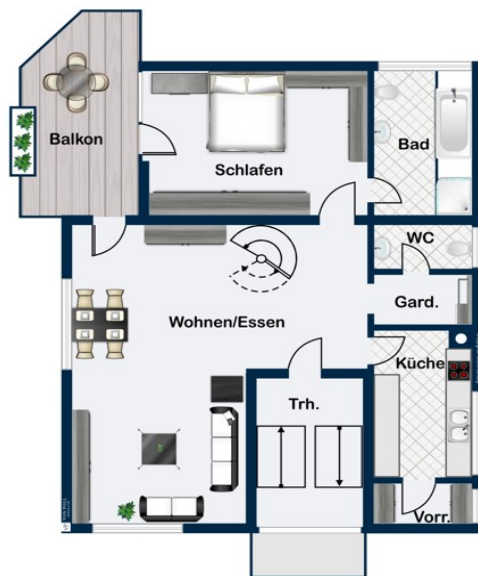
T.: 07131 - 12 32 46 0

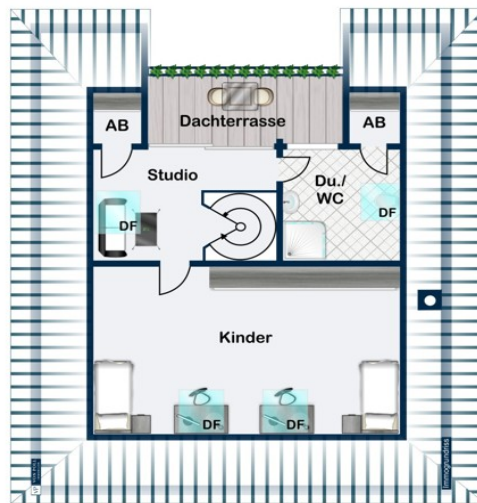
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

A first impression

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.

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

All about the location

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.

Property ID: 26188066 - 74074 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com