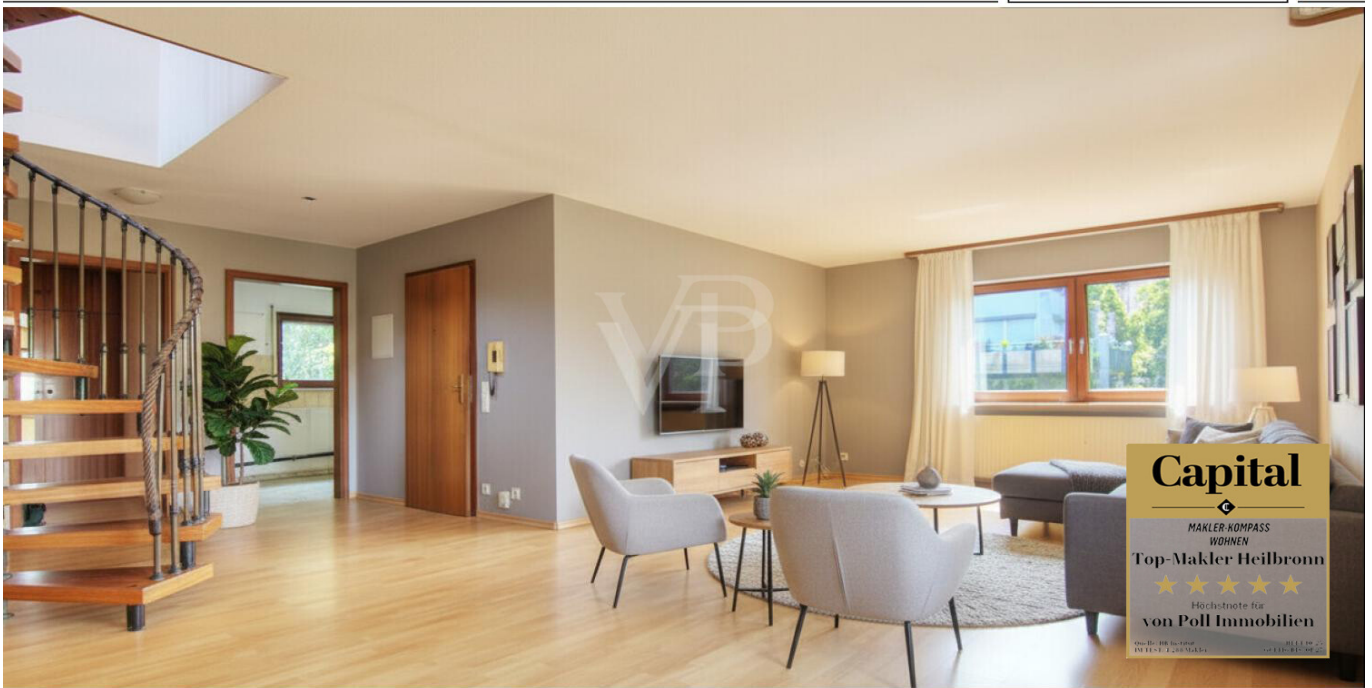


Heilbronn

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

CODE DU BIEN: 26188066

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188066	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 121 m²	Type	Maisonette
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Balcon
Année de construction	1984		
Place de stationnement	1 x Garage		

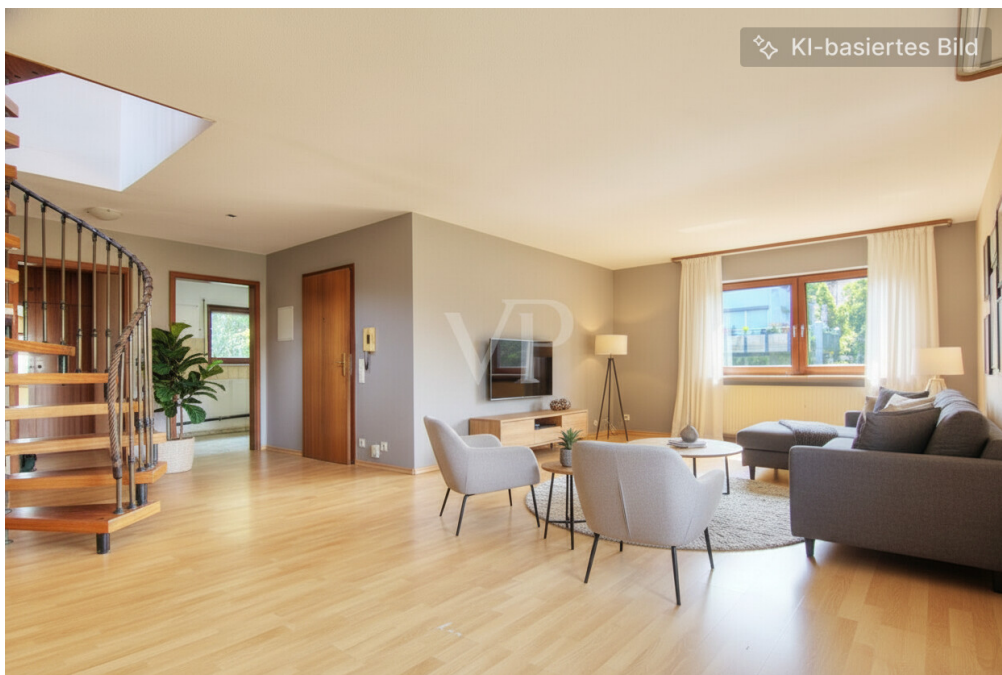
CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	153.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

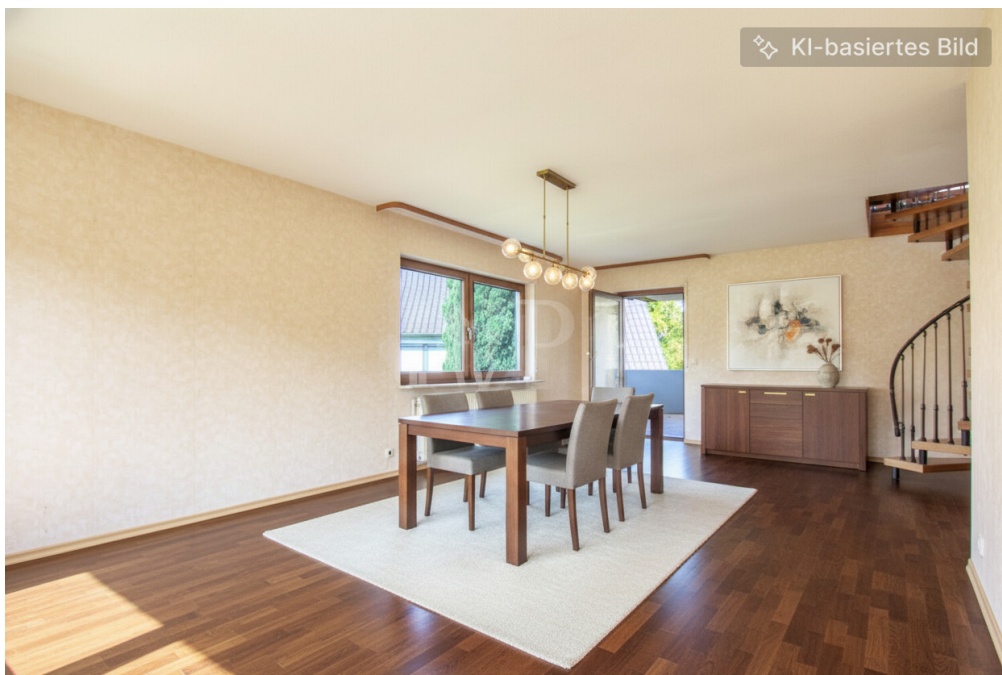
CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



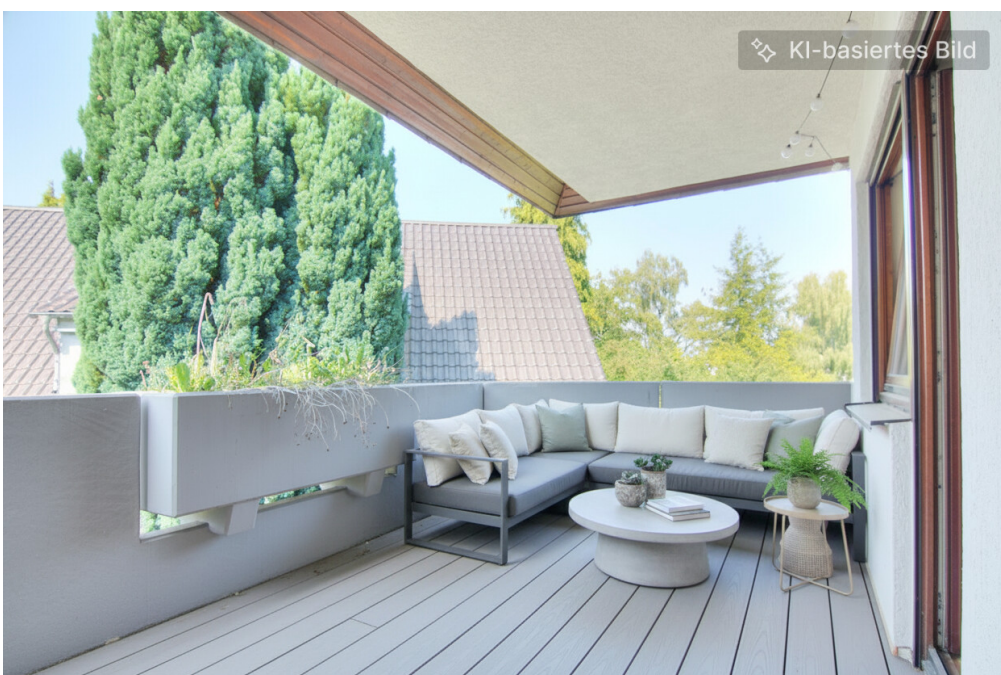
CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



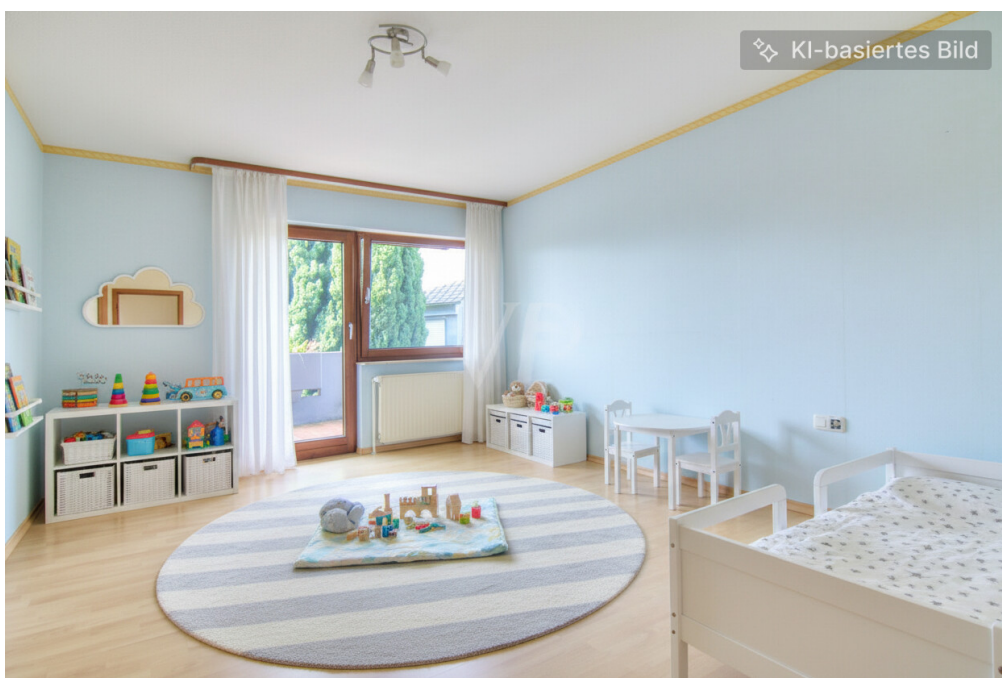
CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



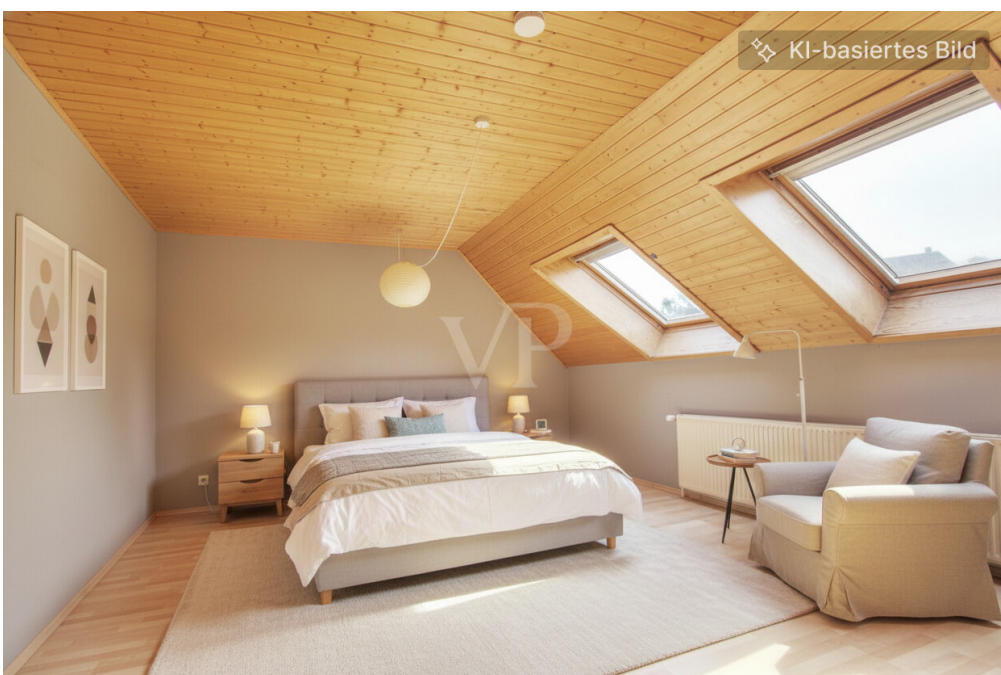
CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

La propriété



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

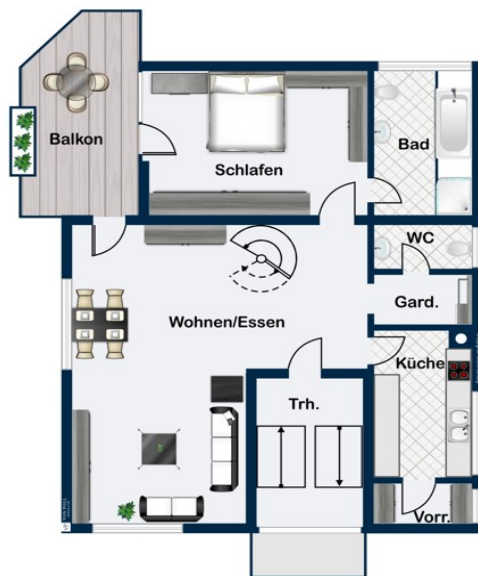
T.: 07131 - 12 32 46 0

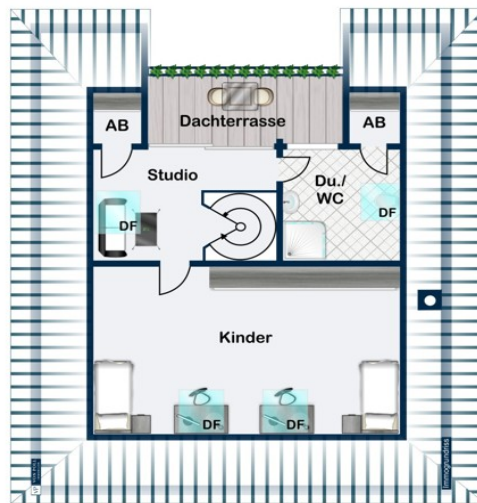
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188066 - 74074 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com