

Heilbronn

# Grande terrasse, bonheur immense – votre premier bien immobilier avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25188117



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25188117 - 74074 Heilbronn

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

**CODE DU BIEN: 25188117 - 74074 Heilbronn**

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188117                  |
| Surface habitable      | ca. 102,58 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 3.5                       |
| Chambres à coucher     | 2                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1980                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain    |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | Sur demande                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.04.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 103.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2002                      |

**CODE DU BIEN: 25188117 - 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®)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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




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

CODE DU BIEN: 25188117 - 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: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Une première impression

Grande terrasse, bonheur absolu – votre premier appartement avec vue panoramique. Bienvenue au-dessus des toits de Heilbronn ! Ce moderne appartement de 3,5 pièces d'environ 102 m<sup>2</sup> habitables, situé au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble bien entretenu, allie le confort de la vie citadine à une atmosphère de bien-être et vous offre une véritable sensation de penthouse grâce à sa terrasse sur le toit d'environ 38 m<sup>2</sup>. Lumineux et spacieux, il est idéal pour se sentir bien. Dès l'entrée, vous découvrirez un vaste séjour/salle à manger ouvert d'environ 24 m<sup>2</sup>. Les baies vitrées laissent entrer une lumière abondante et créent une ambiance moderne et aérée, parfaite pour des soirées agréables ou des moments conviviaux entre amis. Le point fort : votre grande terrasse sur le toit exposée sud-ouest. Ici, chaque jour est plus beau, que ce soit pour savourer votre premier café au soleil le matin ou pour allumer le barbecue après le travail. Un store électrique vous offre de l'ombre à la demande, et des parterres surélevés vous invitent à vous adonner au jardinage urbain. Élégant et fonctionnel, cet appartement est prêt à vous accueillir. La cuisine aménagée a été entièrement rénovée en 2021 et équipée d'appareils Siemens haut de gamme et d'un lave-linge séchant intégré. En 2022, la salle de bains et les toilettes invités ont été rénovées : lumineuses et modernes, elles disposent d'une douche à l'italienne et d'un design contemporain. Des placards intégrés sur mesure optimisent le rangement dans l'entrée, tandis que la chambre offre un calme agréable. La troisième pièce est modulable et peut servir de bureau, de dressing ou de chambre d'enfant, selon vos besoins. Le design s'allie au confort. Un élégant parquet en chêne crée une ambiance chaleureuse dans les pièces à vivre, tandis que des tapis en pure laine de haute qualité apportent une touche de douceur aux chambres. Tout est impeccablement entretenu : installez-vous et sentez-vous chez vous. Une place de parking en sous-sol est incluse dans le prix d'achat. En bref : si vous recherchez votre premier logement – spacieux, élégant et lumineux – cet appartement à Heilbronn Est est fait pour vous.

CODE DU BIEN: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Détails des commodités

- Penthouse Feeling im beliebten Heilbronner Osten
- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit barrierefreier XL-Dusche
- Modernes Gäste WC
- Maßangefertigte Einbauschränke in Diele und Wohnzimmer
- XL Fensterfront / Schiebetüre im Wohnzimmer
- Maßangefertigte Schreibtischkombination im Büro
- Hochwertige Parkett- und Teppichböden
- Elektrische Rollläden
- Ca. 38m<sup>2</sup> große Dachterrasse in Süd-West Ausrichtung (vom Wohnzimmer und Büro aus begehbar)
- Gartenhaus (2022)
- Elektrische Markise (auf zwei Seiten individuell steuerbar)
- Aufzug (bis in den 3. Stock)
- Keller
- Fahrradraum
- Waschmaschinen- und Trockenraum
- 1x TG Stellplatz
- 1x PKW Freiplatz für Gäste der Hausgemeinschaft

**CODE DU BIEN: 25188117 - 74074 Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. 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 den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten.

Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfuhlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

CODE DU BIEN: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25188117 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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