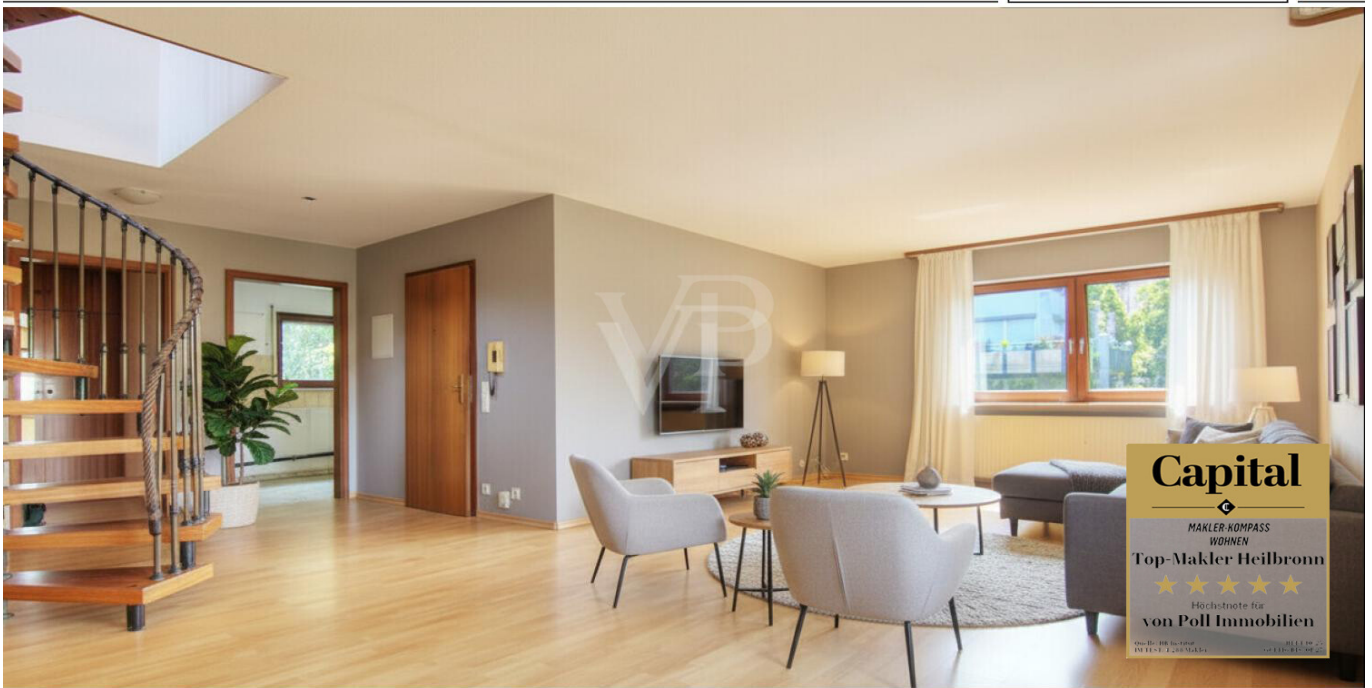


Heilbronn

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

VP azonosító: 26188066

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5**

**VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	26188066
Hasznos lakótér	ca. 121 m <sup>2</sup>
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	389.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

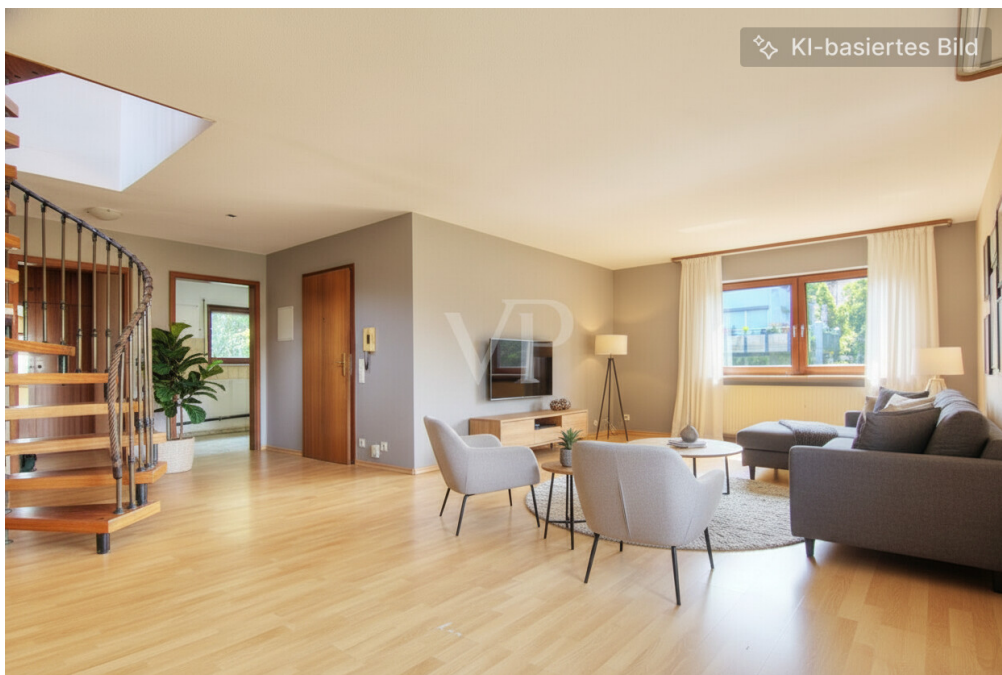
VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	153.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

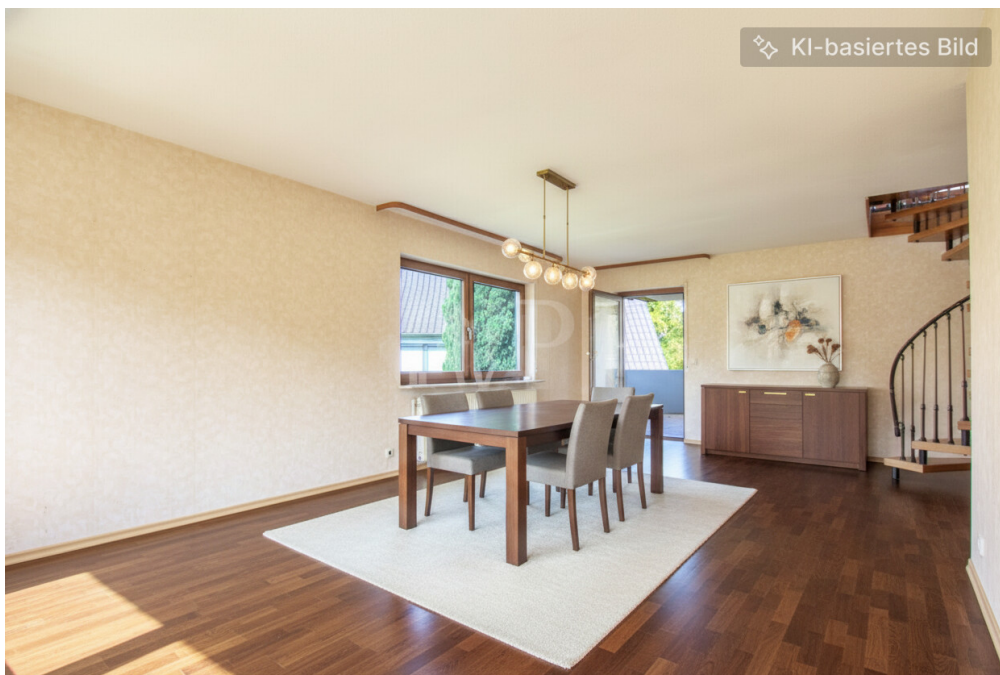
VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



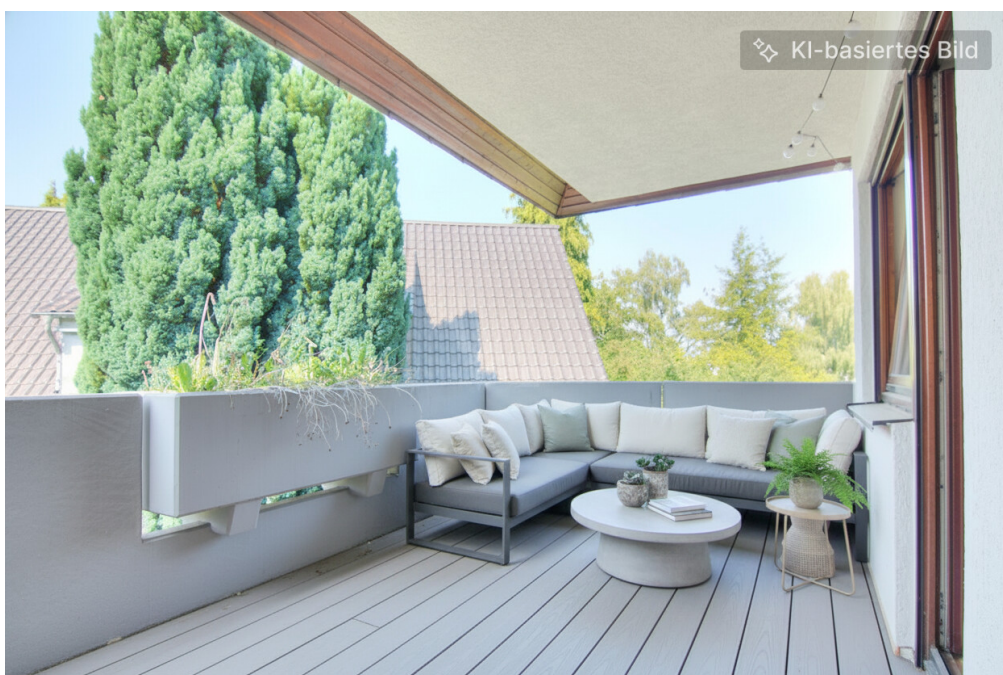
VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



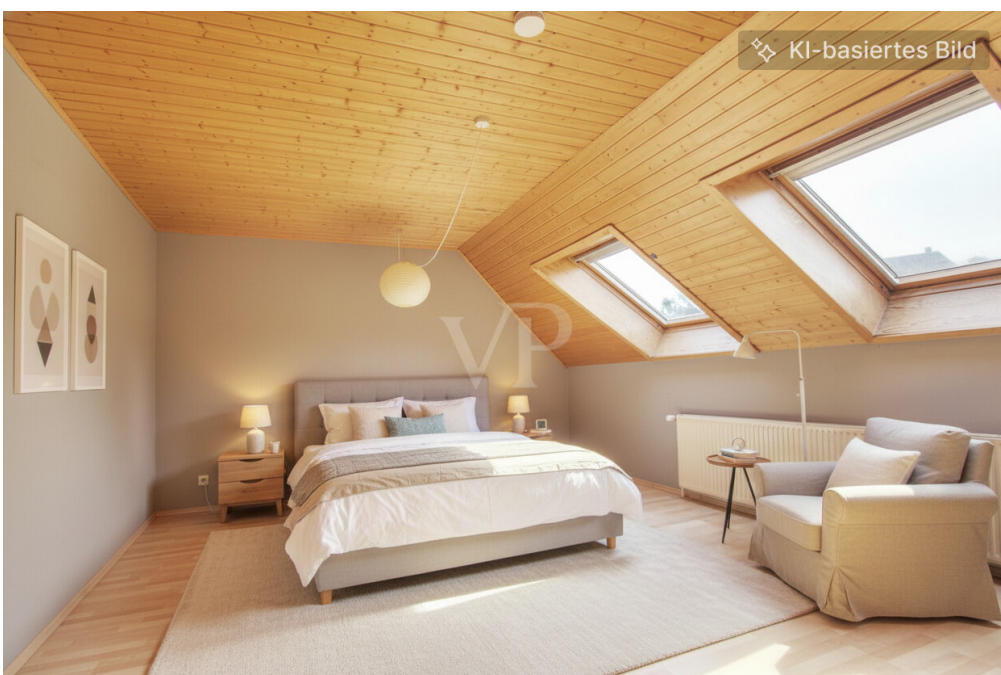
VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



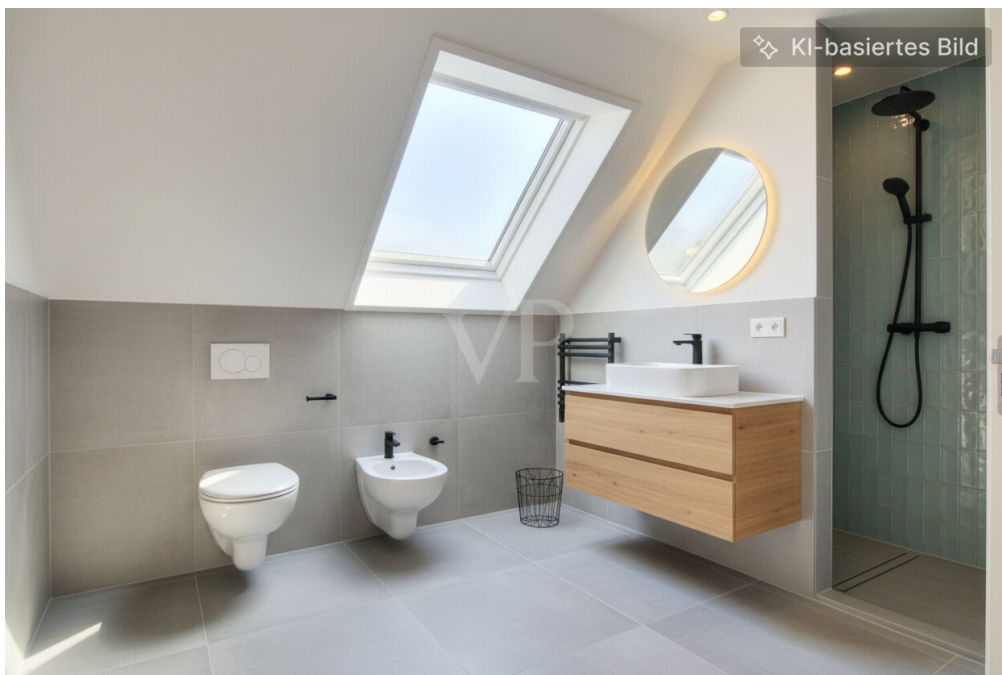
VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



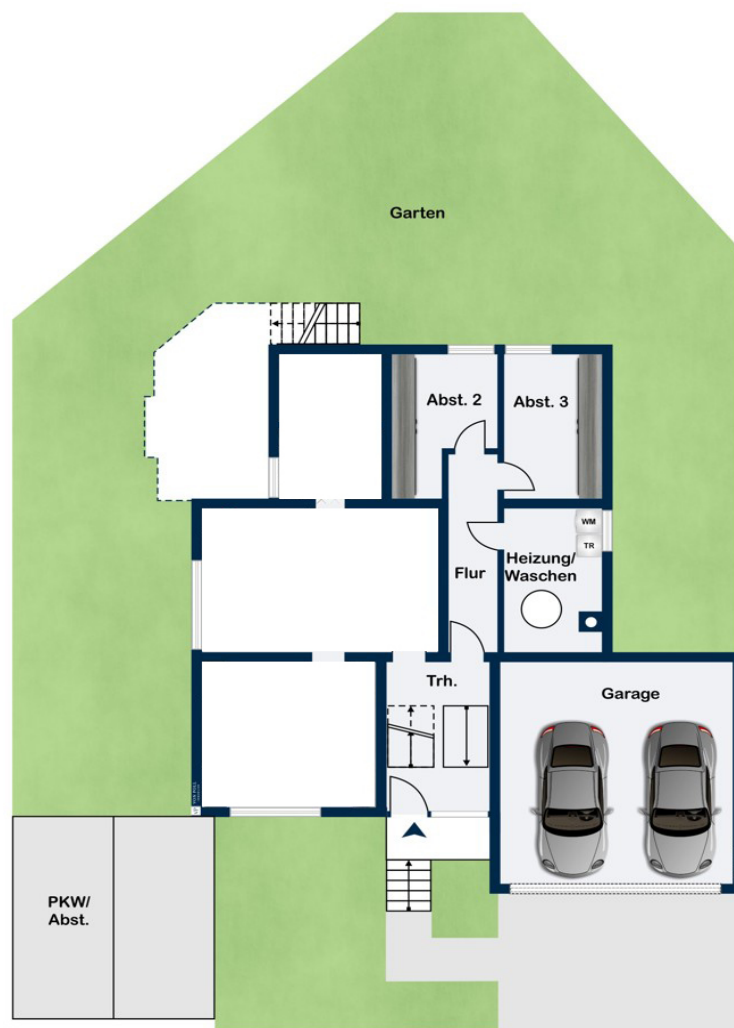
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

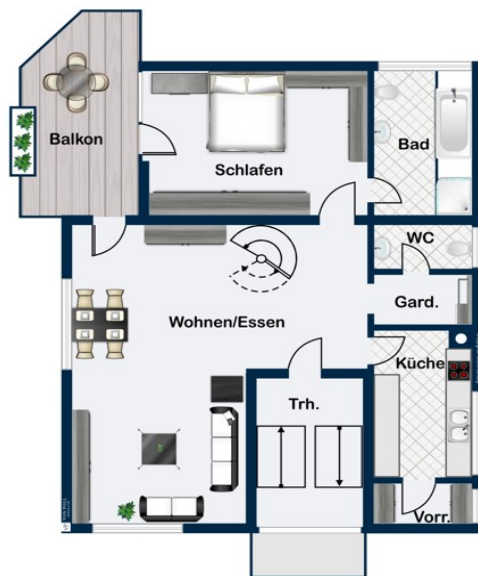
T.: 07131 - 12 32 46 0

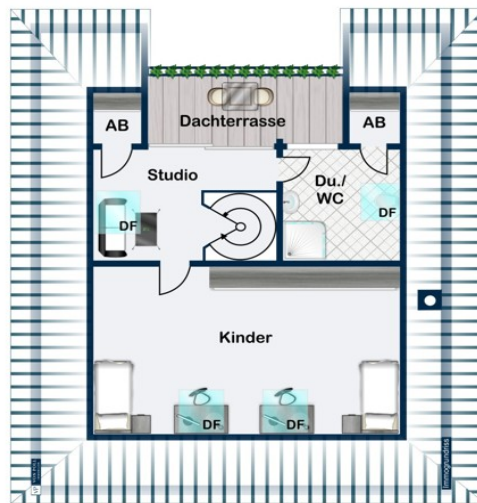
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn**

## **Az elso benyomás**

Diese großzügige Maisonette-Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Heilbronn Ost und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26188066 - 74074 Heilbronn**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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