

Heilbronn

# Nagy terasz, nagy boldogság – az első panorámás ingatlanod

VP azonosító: 25188117



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn

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

VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25188117                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 102,58 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3.5                       |
| Hálósobák             | 2                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1980                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs            |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | Érdeklődésre  |
| Lakás                    | Penthouse   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Beépített konyha                                       |

VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.04.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 103.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2002                       |

**VP azonosító: 25188117 - 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®)

*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)

VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Az első benyomás

Nagy terasz, nagy boldogság – első otthona panorámás kilátással. Üdvözljük Heilbronn háztetői felett! Ez a modern, kb. 102 m<sup>2</sup>-es, 3,5 szobás lakás egy jól karbantartott társasház 4. emeletén ötvözi a városi életstílust a nyugodt, jó közérzettel – és igazi penthouse érzést kínál kb. 38 m<sup>2</sup>-es tetoterasszal. Nyitott. Világos. Tökéletes a jó közérzethez. Belépéskor egy tágas, nyitott teru, kb. 24 m<sup>2</sup>-es nappali és étkező fogadja. A padlótól a mennyezetig érő ablakok rengeteg fényt engednek be, és légies, modern hangulatot teremtenek – tökéletesek hangulatos estekre vagy baráti összejövetelekre. A fénypont: a nagy, déli/nyugati fekvésű tetoterasz. Minden nap egy kicsit fényesebb lesz itt – akár az első kávéját élvezve a napsütésben reggel, akár a munka utáni grillsütöt. Az elektromos napellenző árnyékot ad, amikor csak akarja, az emelt ágyások pedig arra csábítanak, hogy kipróbálja magát a városi kertészkedésben. Stílusos és praktikus – azonnal beköltözhető. A beépített konyha 2021-ben teljes felújításon esett át, és kiváló minőségű Siemens készülékekkel, valamint beépített mosó-szárítógéppel felszerelték. 2022-ben a fürdőszoba és a vendég WC is felújításra került – világos, modern, akadálymentes zuhanyzóval és kortárs dizájnnal. Az elosztóban egyedi gyártású beépített szekrények biztosítják a rendszerezést, míg a hálószoba kellemesen csendes. A harmadik szoba rugalmasan használható – dolgozószobaként, gardróbként vagy gyerekszobaként, életszakaszán függően. A dizájn találkozik a kényelemmel. Az elegáns tölgyfa parketta meleg hangulatot teremt a nappaliban, míg a hálószobákban a kiváló minőségű tiszta gyapjúszonyegek otthonosságot kölcsönöznek. Minden kifogástalanul karbantartott – költözz be, érkezz meg, és érezd magad otthon. A vételárban benne van egy mélygarázshely. Röviden: Ha első otthonát keresi – tágas, stílusos és napsütéses –, akkor ez a Heilbronn East-i lakás pont Önnek való.



VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188117 - 74074 Heilbronn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188117 - 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)