Heilbronn

Penthouse-Feeling pur: Stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse & Weitblick

CODICE OGGETTO: 25188017

PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 102,58 m² • **VANI:** 3.5

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188017
Superficie netta	ca. 102,58 m²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	103.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Penthouse-Feeling pur: Stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse & Weitblick Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und nicht zuletzt durch die beeindruckende, ca. 38 m² große Dachterrasse mit Süd-/West-Ausrichtung und weitem Blick über die Stadt. Wohnen mit Stil und Komfort: Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Essbereich, der durch eine große Schiebetür offen mit dem ca. 24 m² großen Wohnbereich verbunden ist. Dank bodentiefer Fenster ist dieser lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal zum Entspannen und Genießen der Aussicht. Draußen wohnen: Die Dachterrasse Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos die weitläufige Dachterrasse – ein echtes Outdoor-Wohnzimmer. Mit elektrischer, individuell regulierbarer Markise auf zwei Seiten, ist sie perfekt für sonnige Tage. Ob Frühstück im Freien, entspannte Grillabende oder urbanes Gärtnern in den vorhandenen Beeten – hier finden Sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein praktisches Gartenhäuschen im hinteren Bereich sorgt zudem für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Küche & Bad auf modernstem Stand: Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten und Waschtrockner wurde 2021 eingebaut – praktisch und stilvoll zugleich. Das Gäste-WC sowie das Tageslichtbad mit großer, barrierefreier Dusche wurden 2022 vollständig saniert und präsentieren sich im zeitgemäßen Design. Gut durchdacht bis ins Detail: Im Flur sorgen maßgefertigte Einbauschränke für jede Menge Stauraum. Das Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Arbeits-, Ankleide- oder Kinderzimmer schließen sich an. Im Arbeitszimmer befindet sich zudem ein hochwertiges, maßangefertigtes Schreibtisch- und Regalsystem (Baujahr 2021). Die Wohnräume wurden 2022 mit edlem Eichenparkett ausgestattet, während die Schlafzimmer mit einem hochwertigen Schurwollteppich überzeugen – pflegeleicht und wohnlich zugleich. Einziehen, ankommen, wohlfühlen: Die Wohnung ist in einem hervorragenden Zustand – hier können Sie ohne Aufwand direkt einziehen. Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot ab. Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihren Anruf!

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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. 38m² 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

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

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 Spazierengehen anbieten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark 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.

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODICE OGGETTO: 25188017 - 74074 Heilbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com