

Heilbronn

# Penthouse - Mehr Raum. Mehr Licht. Mehr Zuhause.

*Codice oggetto: 26188017*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120,68 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

**Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn**

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

Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188017	Prezzo d'acquisto	648.000 EUR
Superficie netta	ca. 120,68 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	4.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Anno di costruzione	2015		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage, 18000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

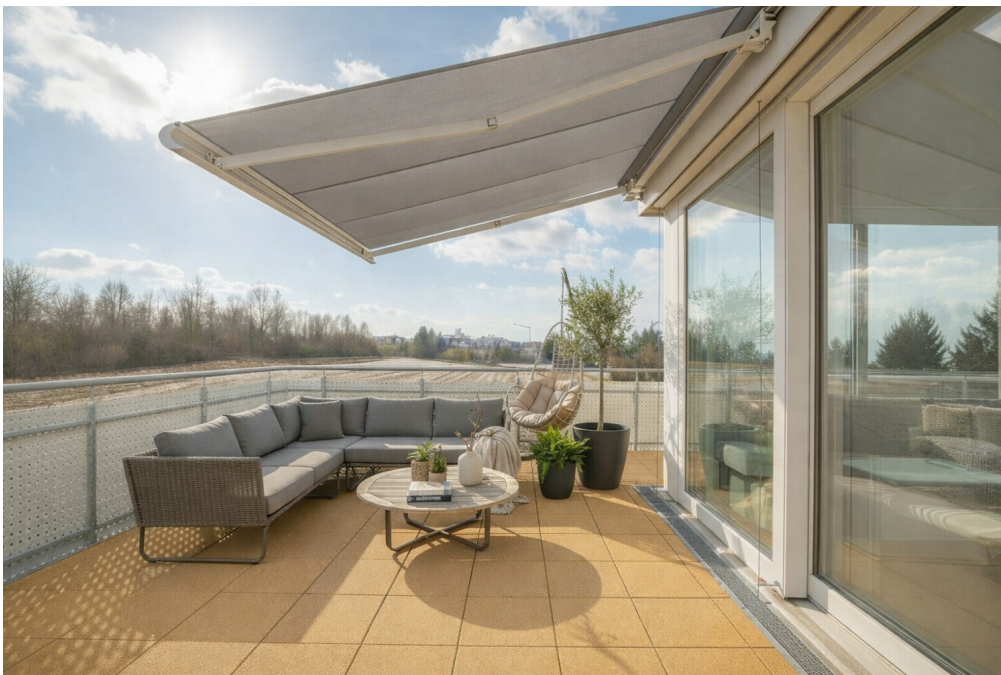
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	25.02.2036
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	22.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188017 - 74080 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: 26188017 - 74080 Heilbronn**

## Una prima impressione

Penthouse - Mehr Raum. Mehr Licht. Mehr Zuhause.

In begehrter und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage von Heilbronn-Böckingen, direkt am Feldrand und dennoch zentral angebunden, präsentiert sich dieses hochwertige Penthouse aus dem Baujahr 2015 als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum, Komfort und Energieeffizienz.

Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 4,5 Zimmern, das Großzügigkeit und Wohnqualität harmonisch vereint. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende ca. 10 m<sup>2</sup> große Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Ein separates WC (mit Waschmaschinen Anschluss) sowie ein praktischer Abstellraum befinden sich direkt im Eingangsbereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit ca. 43,17 m<sup>2</sup> und Platz für eine moderne, offene Küche. Großzügige Fensterfronten mit bodentiefen Elementen sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ein offenes, freundliches Wohngefühl. Elektrische Raffstores bieten dabei komfortablen Sonnen- und Sichtschutz. Von hier aus gelangen Sie auf die weitläufige Dachterrasse – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Die ca. 47 m<sup>2</sup> große Dachterrasse erstreckt sich in Nord-Ost- sowie überwiegend in West-Ausrichtung und bietet somit ideale Sonnenverhältnisse über den gesamten Tag hinweg. Ausgestattet mit Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss eröffnet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von entspannten Sommerabenden bis hin zum stilvollen Outdoor-Dining mit Blick ins Grüne.

Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit zeitloser Ausstattung: ebenerdige

Dusche, Badewanne sowie ein großes Waschbecken mit zwei Wasserhähnen schaffen eine komfortable Wohlfühlatmosphäre. Zwei helle Kinderzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup> verfügen über bodentiefe Fenster; eines der Zimmer bietet zudem einen weiteren direkten Zugang zur Dachterrasse. Das Elternschlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> rundet das Raumangebot harmonisch ab.

In sämtlichen Wohnräumen wurde ein hochwertiger Vinylboden in edler Holzoptik mit Fußbodenheizung verlegt, der modernes Design mit Pflegeleichtigkeit verbindet. Barrierefrei und bequem erreichbar ist das Penthouse über einen Aufzug. Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Luft-Wärmepumpe (Energieklasse A+), was zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energienutzung kombiniert.

Ein PKW Freiplatz ist im Angebotspreis inkludiert.

Eine Einzelgarage mit Sektionaltor und einer Vorrichtung für die Installation einer Wallbox im Untergeschoss kann für 18.000 € zusätzlich erworben werden und ergänzt dieses attraktive Angebot.

Fazit:

Diese moderne Penthouse-Wohnung vereint gehobene Ausstattung, großzügige Raumverhältnisse und eine außergewöhnliche Dachterrasse in ruhiger Wohnlage. Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die sich mehr Platz, Licht und Lebensqualität gönnen möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

**Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Aufzug
- Drei hochwertige Schlafzimmer mit bodentiefen Fensterfronten
- Offener Wohn-/Essbereich mit Platz für offene Küche
- Modernes Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche
- Separates WC mit Waschmaschinen Anschluss
- Abstellraum
- XL Dachterrasse in West -Ausrichtung mit elektrischen Raffstoren
- Luft Wärme Pumpe
- Fußbodenheizung
- Keller
- 1x PKW Freiplatz
- Einzelgarage mit Sektionaltor + Vorrichtung für Wallbox im UG

**Codice oggetto: 26188017 - 74080 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Böckingen ist der größte und älteste Heilbronner Stadtteil und verfügt über ein komplettes Angebot an Schulen, einer ärztlichen Versorgung und optimalen Einkaufsmöglichkeiten. Die vielen Sportvereine bieten zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten. Das Angebot wird durch das im Nachbarort Neckargartach liegende Freibad, Gesundbrunnen, abgerundet. Der Stadtteil ist durch das Busnetz und durch drei Haltepunkte der Stadtbahn mit der Heilbronner Innenstadt verbunden.

Die Stadt Heilbronn mit ca. 132.000 Einwohnern ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern wie Lidl, Bosch und Audi. Eine hervorragende Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Großstädte und des Flughafens Stuttgart.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein stark wachsender Bildungsstandort mit Hochschulen wie der TUM, der Hochschule Heilbronn und der DHBW sowie der entstehende Innovationspark für Künstliche Intelligenz (IPAI) machen Heilbronn zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

**Codice oggetto: 26188017 - 74080 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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