

Heilbronn – Heilbronn

City-Penthouse am Neckar – Ihr exklusives Zuhause!

Objektnummer: 25188202



Capital

MAKLER-KOMPASS

BEST OF 2024

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IB Realtime

DE TOP 1.000 Makler

GELEB: 01.01.20

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick

| | |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25188202 |
| Wohnfläche | ca. 227 m ² |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2020 |
| Stellplatz | 4 x Garage |

| | |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis | 1.190.000 EUR |
| Wohnungstyp | Penthouse |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna |

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergiebedarf | 69.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 24.08.2030 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 2019 |

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Grundrisse



| LEGENDE | |
|---------|--------------|
| 01 | Diele |
| 02 | Flur |
| 03 | WC |
| 04 | Bad/Schlafen |
| 05 | Ankleide |
| 06 | Bad |
| 07 | Zimmer |
| 08 | Zimmer |
| 09 | Terrasse |

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Ein erster Eindruck

City-Penthouse am Neckar – Ihr exklusives Zuhause! Erstbezug barrierefrei – Individuelle Gestaltung möglich! Dieses luxuriöse Penthouse bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Bodenbeläge, Sanitäranlagen und weitere Ausstattungselemente nach Ihren persönlichen Vorstellungen auszuwählen. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack und genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einer erstklassigen Lage direkt am Neckar. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Erstbezug, Neubau
- barrierefrei
- Aufzug
- 2x Doppel-Tiefgaragenstellplätze (im Preis inkl.)
(Die Stellplätze bieten für je zwei Fahrzeuge hintereinander Platz)
- großzügige Terrasse
- 1x Bad en Suite
- 1x Duschbad
- Sauna möglich
- Fußbodenheizung
- zentrale Lage

Normale bis gehobene Ausstattung möglich:

- Böden nach Absprache frei wählbar, bis zu 50.- Euro/m² im Kaufpreis inbegriffen
- Wahl zwischen Putz Q3 glatt oder feine Struktur
- Sanitär z. B. Geberit, Hans-Grohe etc. ebenfalls nach Absprache im Kaufpreis inbegriffen
- Küche im Kaufpreis nicht enthalten

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Alles zum Standort

Die exklusive Penthouse-Wohnung befindet sich im Herzen von Heilbronn. Diese zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und profitiert von der dynamischen Stadtentwicklung Heilbronns. Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum. Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. 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. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. 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). Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center Experimenta besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern. Die Kombination aus hervorragender

Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung macht diese Penthouse-Wohnung zu einem idealen Wohnort für anspruchsvolle Käufer, die urbanes Leben in einer aufstrebenden Stadt schätzen.

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 69.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25188202 - 74072 Heilbronn – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com