

Heilbronn – Heilbronn

Hochwertiges Penthouse mit tollem Blick über Heilbronn Ost – direkt einziehen und wohlfühlen

????????? ??????????: 25188017



www.von-poll.com

????? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 102,58 m² • ?????????: 3.5

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188017	????? ???????	545.000 EUR
????????????	ca. 102,58 m ²	????????????	???????
?????????	3.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1980	????? ?????????????	2022
?????? ?????????????	1 x ????????	?????????	???????
	??????????	????????????	
		?????????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

????????????? ???? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	103.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.04.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2002

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

??? ?????? ???????????

Hochwertiges Penthouse mit tollem Blick über Heilbronn Ost – direkt einziehen und wohlfühlen Die 3,5 Zimmer Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche befindet sich im 4. Stock eines Mehrfamilienhauses, welches 1980 gebaut wurde. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige, moderne Ausstattung, die durchdachte Raumaufteilung, und die ca. 38 m² große Dachterrasse mit Ausblick. Beim Eintreten in die Wohnung eröffnet sich Ihnen der schöne Essbereich. Nur durch eine große Schiebetüre getrennt und somit modern und offen gestaltet, gelangen Sie in den ca. 24 m² großen lichtdurchfluteten Wohnbereich. Durch die großen Fensterelemente fühlt man sich sofort wohl, will auf dem Sofa Platz nehmen und den Ausblick über Heilbronn genießen. Das absolute Highlight ist die ca. 38m² große Dachterrasse in sonniger Süd-/West Ausrichtung. Die elektrische Markise, welche über zwei Seiten individuell regelbar ist, bietet Schatten und Abkühlung an heißen Sommertagen. Verlagern Sie Ihren Wohnraum ins Freie: Genießen Sie Ihr Frühstück auf der Terrasse und verbringen Sie gemütliche Grillabende mit Freunden. In den bereits vorhandenen Beeten können Sie Ihr eigenes Obst- & Gemüse anbauen – der gute Schnitt und die Größe der Dachterrasse bieten diverse Nutzungsmöglichkeiten! Ein praktisches Gartenhaus im hinteren Terrassenteil sorgt zudem für Ordnung und ausreichend Stauraum. Die helle moderne Einbauküche befindet sich gegenüber dem Essbereich und wurde 2021 neu eingebaut. Die hochwertigen Einbaugeräte der Fa. Siemens werden durch einen praktischen Waschtrockner ergänzt, der Ihnen den extra Gang in die Waschküche im Untergeschoss erspart. Im Flur befinden sich schlichte, maßangefertigte Einbauschränke die ausreichend Stauraum für die Garderobe, Putzsachen und weiteren Dingen des täglichen Bedarfs bieten. Gegenüberliegend befindet sich das praktische Gäste WC und das Tageslichtbadezimmer, welches mit einer großen, barrierefreien Dusche ausgestattet ist. Beide Sanitärbereiche wurden 2022 modernisiert und überzeugen mit einer tollen Ausstattung. Das Elternschlafzimmer, sowie das Arbeitszimmer, welches sich auch gut als Ankleide- oder Kinderzimmer eignet, schließt sich direkt an. Im Arbeitszimmer befindet sich auch eine auf Kundenwunsch erstellte, maßangefertigte Schreibtischkombination mit Regalsystem und Rollcontainer – alles aus dem Jahr 2021 und somit sehr neuwertig. Die Wohnbereiche wurden 2022 mit einem schönen Eichenparkettboden und die zwei Schlafräume mit einem pflegeleichten Teppich aus Schurwolle ausgestattet. Hier können Sie direkt einziehen und sich nur wohlfühlen! Ein praktischer Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert und rundet das tolle Angebot ab – vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Ihren Anruf!

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

????????????????? ??? ??????????

- 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 Rolläden
- 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

??????? ???????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

??? ??? ??? ????????????

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 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.

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 25188017 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

?????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com