Heilbronn

Zwei Ebenen. 121 m². Top-Lage. Und noch viel Raum für Ihre Ideen.

Objektnummer: 26188121



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188121
Wohnfläche	ca. 121 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

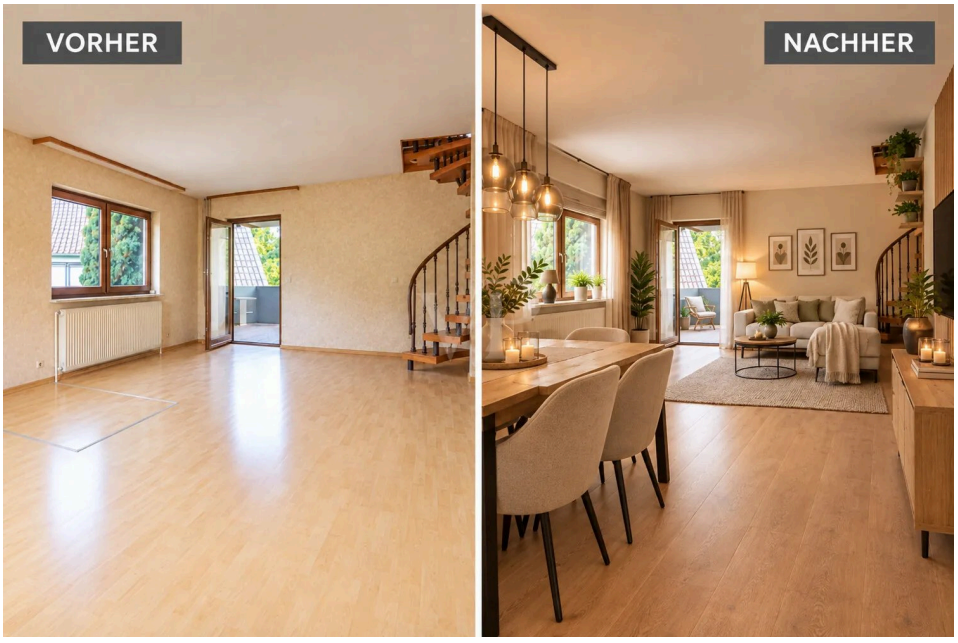
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

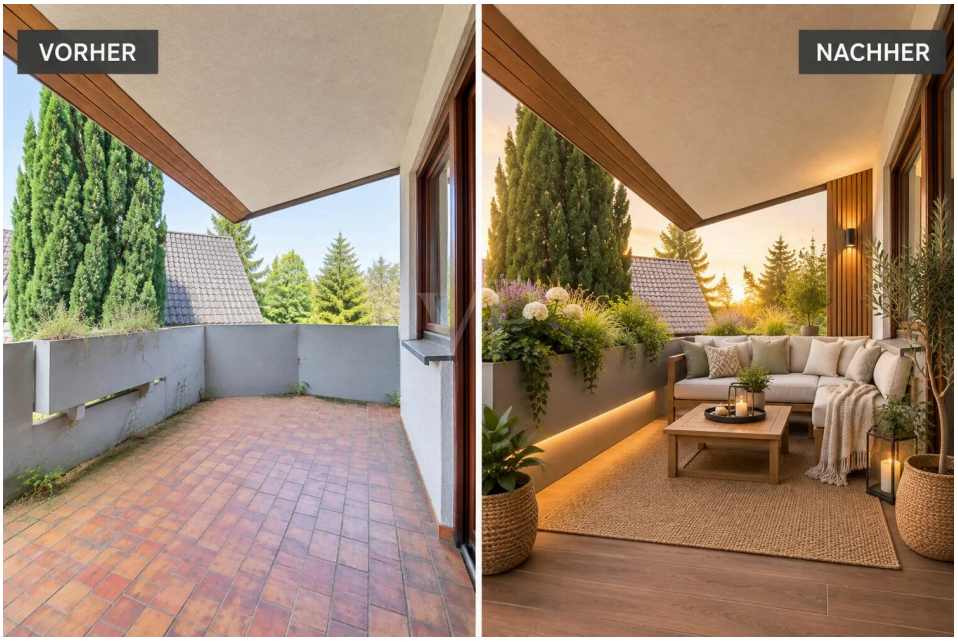




Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Heilbronn
Höchstnote für
von Poll Immobilien

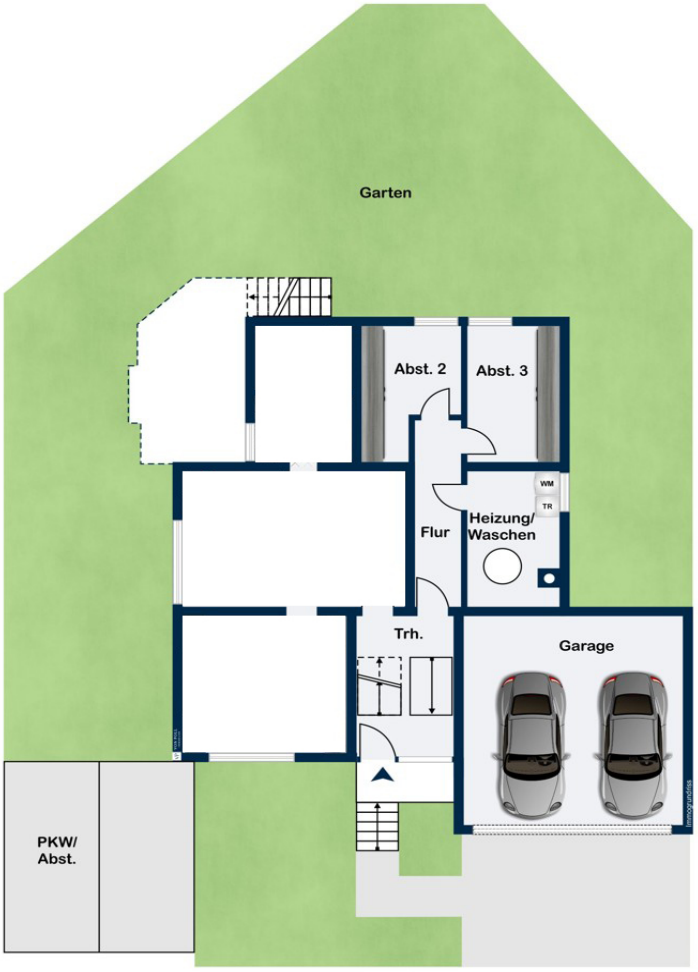
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

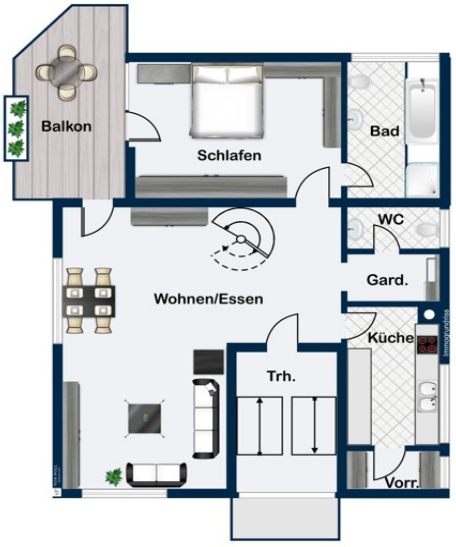
T.: 07131 - 12 32 46 0

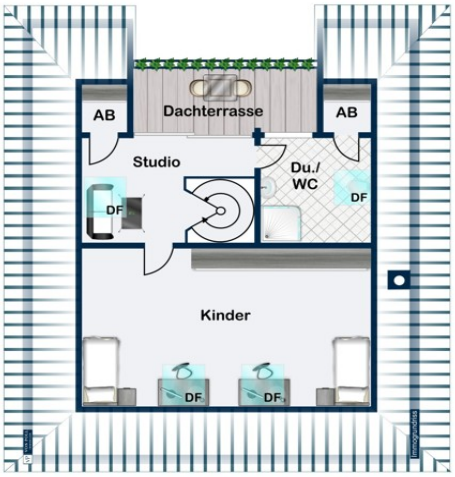
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Grundrisse




Balkon
Schlafen
Bad
WC
Gard.
Wohnen/Essen
Küche
Trh.
Vorr.



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: 26188121 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Zwei Ebenen. 121 m². Top-Lage. Und noch viel Raum für Ihre Ideen.

Mit rund 121 m² Wohnfläche, zwei Ebenen und einem durchdachten Grundriss bietet diese Maisonette Wohnung viel Platz und gleichzeitig eine spannende Möglichkeit, ein individuelles Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 2-Parteien-Haus und verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Für zusätzlichen Freiraum sorgen ein Balkon auf der unteren Ebene und eine Loggia im Dachgeschoss.

Ein weiteres Plus: Zur Wohnung gehört offiziell eine ca. 45 m² große Gartenfläche an der Süd-/Westseite des Hauses. Zwar kein klassischer großer Garten, aber eine schöne zusätzliche Fläche – ideal für Hochbeete, Pflanzen oder eine kleine persönliche Gartenoase.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet insbesondere im Innenbereich viel Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung. Wer die vorhandene Substanz mit einem individuellen Konzept verbindet, kann hier eine hochwertige Maisonette auf zwei Ebenen schaffen, die Lage und Großzügigkeit mit einem ganz persönlichen Wohnstil verbindet.

Auch das Haus selbst bietet eine gute Basis: Die Fassade und die Heizungsanlage wurde 2018 modernisiert.

Abgerundet wird das Angebot durch eine eigene Garage mit elektrischem Garagentor sowie praktische Nebenflächen wie Speisekammer, Abstellmöglichkeiten im Keller und eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die Lage im Heilbronner Osten überzeugt durch ihre ruhige und grüne Wohnatmosphäre bei gleichzeitig kurzen Wegen. Das Silcherkarree mit Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Kiosk und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in angenehmer Entfernung.
Viel Fläche, eine begehrte Lage und zahlreiche Möglichkeiten.

Diese Maisonette ist besonders interessant für alle, die großzügiges Wohnen in Heilbronn-Ost suchen und gleichzeitig Freude daran haben, eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Entdecken Sie bei unserer Open-House-Besichtigung selbst, welches Potenzial in dieser Wohnung steckt.

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

- Große Maisonette Wohnung in einem 2-Parteien-Haus, direkt in Heilbronn Ost
- Offener Wohn-/Essbereich
- 2x Tageslichtbad + Gäste-WC
- 2x Schlafzimmer
- Küche mit Speisekammer
- Balkon + Loggia + kleiner Gartenanteil
- Garagenstellplatz

Die dargestellten Vorher-Nachher-Collagen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsideen und sollen einen Eindruck davon vermitteln, welches Potenzial in den Räumlichkeiten steckt. Die „Nachher"-Darstellungen wurden mithilfe von KI generiert und stellen keine verbindliche Planung oder tatsächliche Ausführung dar.

- Abstellbereich im Keller
- Waschküche
- Das Hausgeld von ca. 210€ (Letzte Abrechnung) umfasst keine Gas- und Stromkosten

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

Heilbronn-Ost – urban verbunden, naturnah und diskret

Heilbronn-Ost zählt zu den etablierten und begehrten Wohnlagen der Stadt. Gewachsene, repräsentative Wohnquartiere, viel Grün und ein angenehmes Maß an Privatsphäre prägen das Umfeld. Gleichzeitig sind die Heilbronner Innenstadt sowie die wichtigen Wirtschafts- und Versorgungsstandorte der Region schnell erreichbar.

Mit rund 133.000 Einwohnern ist Heilbronn das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region Heilbronn-Franken und zugleich ein bedeutender Wirtschaftsstandort Baden-Württembergs. Namhafte Unternehmen wie die Schwarz Gruppe (Kaufland / Lidl Sxhwarz IT), Audi, Intersport und Unilever/Knorr sowie zahlreiche erfolgreiche mittelständische Unternehmen und Weltmarktführer prägen die wirtschaftliche Stärke der Region.

Auch für international und national ausgerichtete Geschäftsleute bietet der Standort eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die A6 und A81 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart, Mannheim, Nürnberg und Würzburg. Die umliegenden Städte und Wirtschaftsregionen sind damit ebenso komfortabel erreichbar wie der internationale Flughafen Stuttgart.

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter E center, Kaufland, Lidl und ALDI SÜD, in komfortabler Reichweite. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Besonders reizvoll ist die Verbindung von urbaner Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zur Natur. Der Pfühlpark mit Pfühlsee und Trappenseeschlösschen, die Weinberge rund um den Wartberg sowie die weitläufigen Wald- und Landschaftsräume des Heilbronner Ostens bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung. Die traditionsreiche Weinlandschaft rund um Heilbronn verleiht der Stadt darüber hinaus einen ganz eigenen Charakter.

Auch das Freizeit- und Kulturangebot überzeugt: Theater, Museen, die experimenta, hochwertige Gastronomie sowie ein vielfältiges Vereins- und Sportangebot bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung. Mit renommierten Sportvereinen und attraktiven Tennis-, Fitness- und Freizeiteinrichtungen kommen auch sportlich Aktive auf ihre Kosten.

Heilbronn-Ost verbindet damit auf besondere Weise, was anspruchsvolle Käufer suchen: eine ruhige und grüne Wohnlage mit hoher Privatsphäre, kurze Wege in die

Stadt und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die bedeutenden Wirtschaftsregionen Süddeutschlands. Eine Lage, die berufliche Dynamik und anspruchsvolle private Lebensqualität auf außergewöhnliche Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26188121 - 74074 Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com