

Heilbronn – Heilbronn

Provisionsfrei! Außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Parkblick in frisch sanierter Hausanlage

Objektnummer: 23188247

VERKAUFT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23188247 - 74074 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: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	23188247
Wohnfläche	ca. 128 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	152.68 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



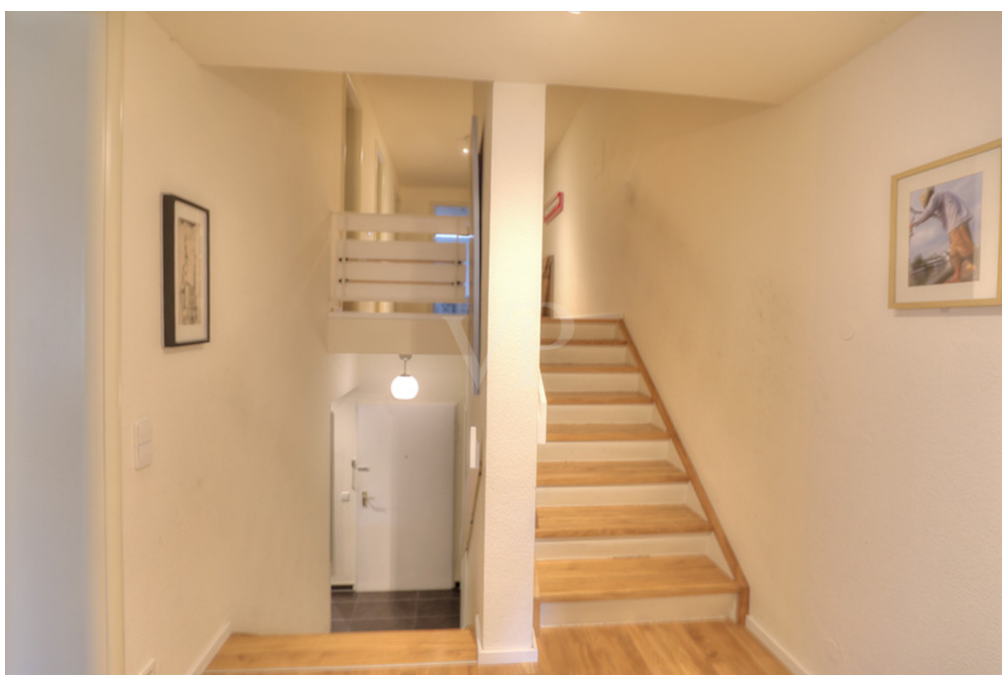
Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



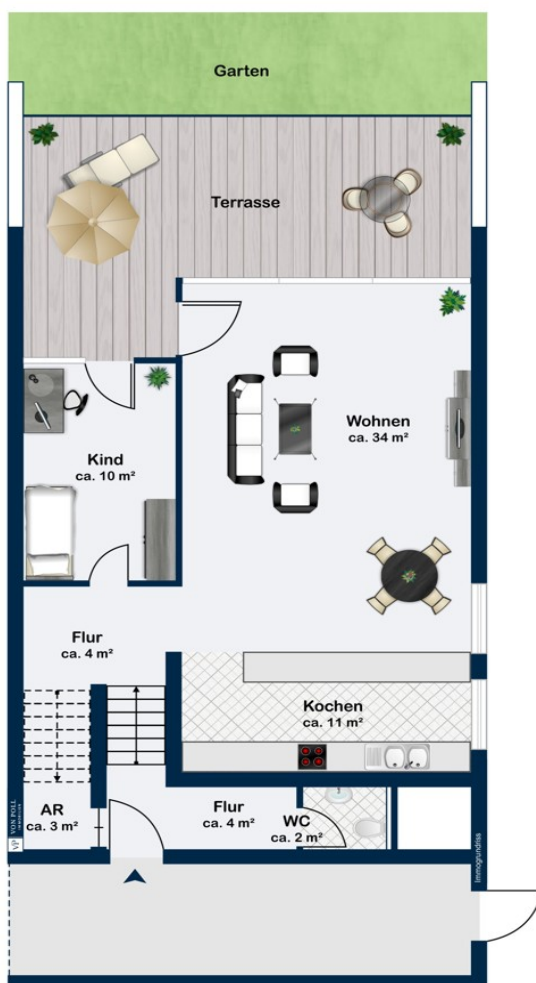
Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

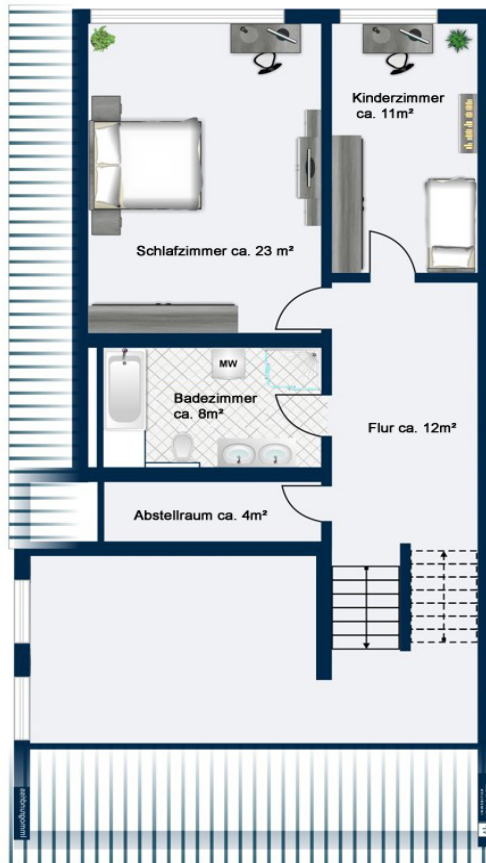
Die Immobilie



Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Grundrisse





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: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Provisionsfrei! Außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Parkblick in frisch sanierter Hausanlage Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines massiv erbauten Mehrparteienhauses und bietet großzügige ca. 128 m² Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen. Das gesamte Objekt wurde in diesem Jahr aufwendig saniert. Nicht nur die Dämmung, die Außenfassade- + Farbe und das Dach wurden erneuert, sondern auch die Heizung die auf den neusten Stand gebracht wurde. Die Trinkwasseranlage wird bis zum Ende des Jahres ebenfalls erneuert. Der Eingangsbereich mit Flur, erstem Abstellraum und Gäste-WC bildet die erste Ebene dieser Wohnung. Hier finden Sie bereits ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Über die Echtholztreppe gelangen Sie in den zentralen Bereich der Wohnung: Den 45m² großen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Der ideale Treffpunkt für gemeinsame Kocherlebnisse und gemütliche Fernsehabende. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die schöne Terrasse mit herrlichem Blick in den parkähnlichen Garten der Liegenschaft. Auf gleicher Ebene befindet sich ein schönes Kinder-/ Gästezimmer mit Zugang zur Terrasse. Über eine weitere Treppe gelangt man in die oberste Etage dieser Wohnung. Hier empfängt Sie eine großzügige Diele. Diese Ebene verfügt über einen Abstellraum, ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Marmorfliesen ausgestattet und verfügt sowohl über eine Duschkabine, als auch eine Badewanne. Ein Elternschlafzimmer und zusätzliches Kinderzimmer bieten Platz für einen erholsamen Schlaf. Die Schlafzimmer sind nach Osten ausgerichtet, so dass Sie die Morgensonne genießen können. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Kellerraum, eine Waschküche, ein Trockenraum und ein gemeinschaftlicher Fitnessraum zur Verfügung. Ein Einzelgaragenstellplatz (der im Preis bereits mit inbegriffen ist) mit direktem Zugang von der Straße aus, rundet dieses Angebot ab.

Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche
 - Terrasse und Garten in West-Ausrichtung
 - Modernes Badezimmer
 - Kunststofffenster in beiden Schlafzimmern OG
 - Separates Gäste-WC
 - Zwei Abstellkammern
 - Garage direkt vor der Türe
 - Kellerraum, gemeinschaftliche Waschküche und Trockenraum
 - Gemeinschaftlicher Trainingsraum
- Neuerungen der Sanierung zum Effizienzhaus 115:
- Neue Heizzentrale: Gas-Brennwert-Kessel Anlage und Modernisierung der Wärmeerfassung je Strang
 - Erneuerung der Trinkwasserverteilungsanlage inkl. Ertüchtigung des Brandschutzes
 - Dachsanierung
 - Fassadensanierung als Wärmedämmverbundsystem (Putzfassade) inkl. neuem Außenanstrich
 - Kellerdeckendämmung
 - Leerrohre für Glasfaser Internetzugang
 - Austausch der alten Fenster in den Gemeinschaftsräumen
 - Abdichtung der TG-Anschlüsse (Schleusen), sowie Betonsanierung der TG

Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Alles zum Standort

Die Split-Level-Wohnung befindet sich in gefragter Lage im Heilbronner Osten. Der nahegelegene Pfühlpark und der Biergarten am Trappensee mit sehr gutem Restaurant laden zu schönen Spaziergängen ein - Naherholung pur!!! Das Stadtzentrum ist ca. 1,9 KM entfernt - also in wenigen Fahrminuten erreichbar. Natürlich auch ganz leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad - zur nächstgelegenen Bushaltestelle oder zur Stadtbahn sind es auch nur wenige Meter. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte gibt es in unmittelbare Nähe oder direkt im Heilbronner Zentrum. Hier finden Sie dann auch zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

Objektnummer: 23188247 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 152.68 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 23188247 - 74074 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