

Heilbronn

# Maisonette mit Aussicht & Potential – 121 m<sup>2</sup> in Top-Lage von Heilbronn

*CODICE OGGETTO: 25188078*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

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

**CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn**

## A colpo d'occhio

|                     |            |                        |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25188078   | Prezzo d'acquisto      | 395.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 121 m² | Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Vani                | 3.5        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2          | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |
| Anno di costruzione | 1984       |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo energetico                                    | 153.70 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.05.2034                          | Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                |

CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)



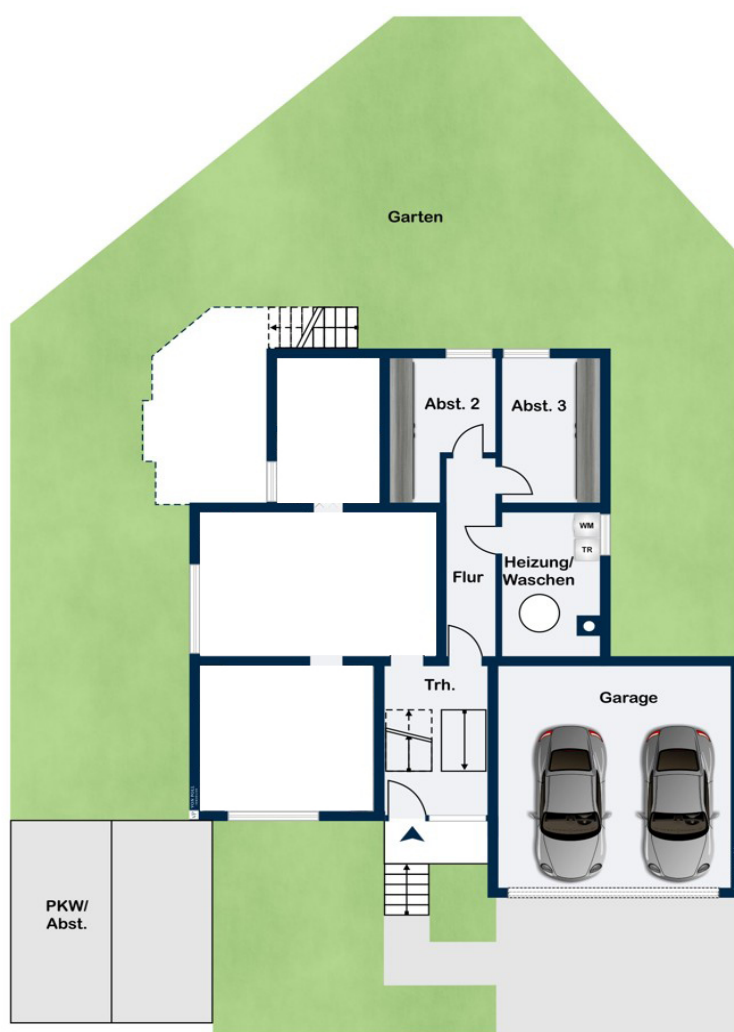
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

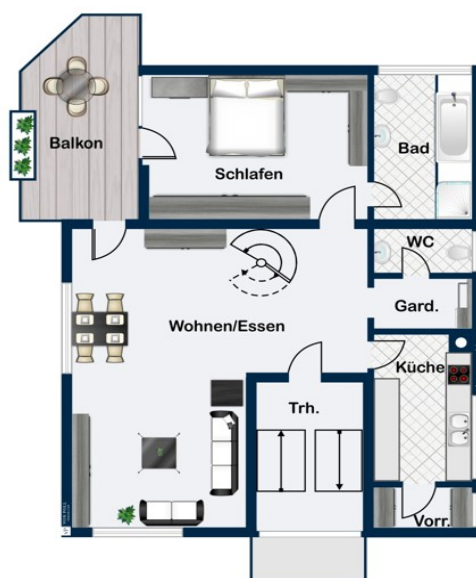
T.: 07131 - 12 32 46 0

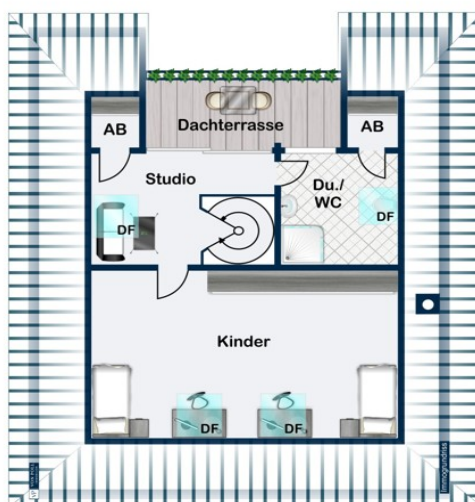
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 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: 25188078 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Maisonette mit Aussicht & Potential – 121 m² in Top-Lage von Heilbronn

Diese großzügige Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, die helle Atmosphäre und ihre begehrte Lage in einem gepflegten Drei-Parteienhaus in Heilbronn. Knapp über die Hälfte der Eigentumsanteile entfallen auf diese Einheit.

Highlights:

- Baujahr 1984, massive Bauweise
- Maisonette über zwei Ebenen
- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großem Balkon
- Dachterrasse mit Panoramablick
- Zwei Tageslichtbäder + Gäste-WC
- Garage und Kellerraum inklusive

Die Wohnung ist bereits vollständig entrümpelt und gereinigt – eine solide Grundlage, um mit ein wenig handwerklichem Geschick oder Freude am Renovieren den eigenen Wohnraum zu gestalten. Die alte Küche ist bereits entfernt und wartet darauf, durch eine moderne Lösung ersetzt zu werden.

Im oberen Bereich finden Sie das Elternschlafzimmer mit Zugang zur großen Dachterrasse. Zwei gemütliche Schlafzimmer, der offene Wohn-/Essbereich sowie praktische Extras wie eine Speisekammer runden das Raumangebot ab.

Eine moderne Etagenheizung (2018) sorgt für angenehme Wärme und zeitgemäße Energieeffizienz.

Lage:

Ruhige Wohngegend mit harmonischer Nachbarschaft, geringe Verkehrsbelastung und dennoch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Fazit:

Ob für Paare, kleine Familien oder Singles mit Sinn für Gestaltung – diese Maisonette bietet viel Platz, eine tolle Lage und das Potential, nach den eigenen Vorstellungen gestaltet zu werden.

**CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Heilbronn Ost
- Super Lage mit toller Aussicht
- Balkon + Dachterrasse
- Garage
- Speisekammer
- Abstellbereich im Keller
- Waschküche
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC

**CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung in, 74074 Heilbronn befindet sich in einem attraktiven, urbanen Wohnviertel, das städtisches Leben mit naturnaher Erholung verbindet. In der Umgebung liegen Schulen, die Hochschule Heilbronn, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Parks und Radwege entlang des Neckars, sodass Freizeit, Bildung und Alltag bequem erreichbar sind.

Heilbronn selbst ist eine lebendige Stadt im Neckartal mit rund 133.000 Einwohnern (Stand 2024), die bis 2040 auf etwa 142.000 wachsen wird. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne: Als älteste Weinstadt Württembergs prägt der Weinbau die Region, während gleichzeitig Industrie, Bildung und Forschung starke Standortfaktoren darstellen. Mit Einrichtungen wie der Hochschule Heilbronn und dem Science Center experimenta ist Heilbronn ein Zentrum für Innovation.

Zukunftsweisende Projekte wie der Innovationspark für Künstliche Intelligenz, das Urban Innovation Hub, nachhaltige Stadtquartiere wie Neckarbogen und der Ausbau der Smart-City-Infrastruktur zeigen den klaren Fokus der Stadt auf technologische Entwicklung, nachhaltige Mobilität und digitale Vernetzung. Die Lage der Wohnung bietet somit nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch unmittelbare Nähe zu einer Stadt, die Tradition, wirtschaftliche Stärke und innovative Zukunftsprojekte vereint.

**CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 153.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 25188078 - 74074 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)