Heilbronn

Terrassenwohnung mit Split-Level in begehrter Lage

Objektnummer: 25188014

KAUFPREIS: 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 114 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188014
Wohnfläche	ca. 114 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ
Energieausweis gültig bis	05.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	124.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

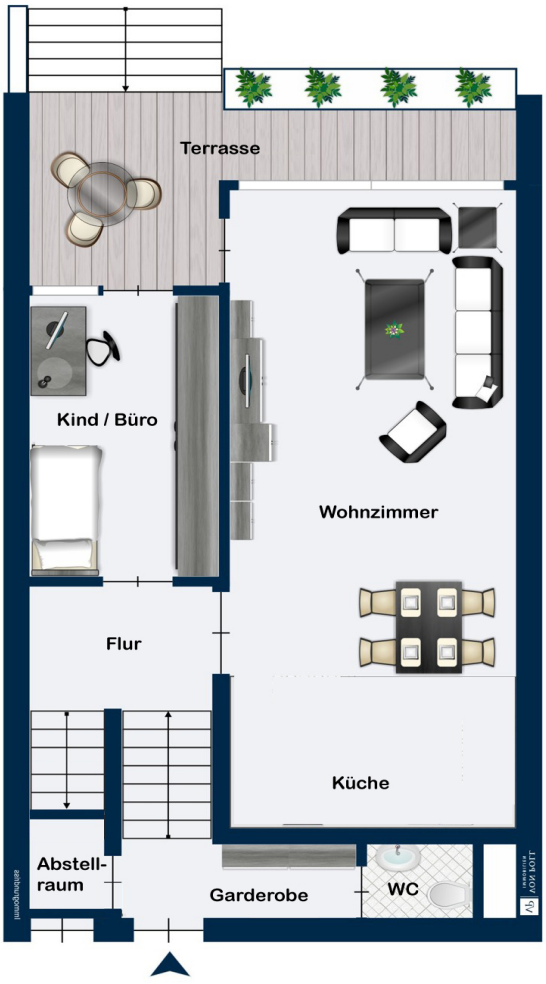
Die Immobilie

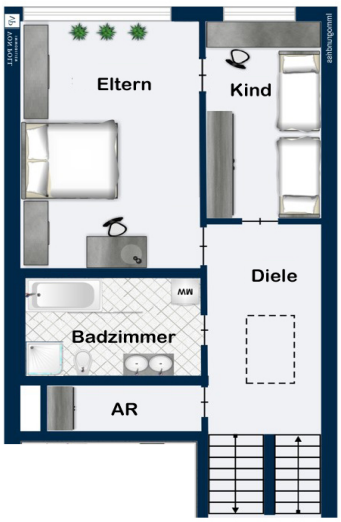
Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188014 - 74074 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: 25188014 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Terrassenwohnung mit Split-Level in begehrter Lage Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich beginnend im Erdgeschoss eines Mehrparteienhaus, wurde 1974 erbaut und bietet großzügige ca. 114 m² Wohnfläche, die sich auf 3 Ebenen verteilen. Der Eingangsbereich ist mit dem ersten Abstellraum und dem Gäste-WC ausgestattet und bildet die unterste Ebene dieser Wohnung. Der Flur bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für Ihre Garderobe. Über eine Treppe mit 8 Stufen gelangt man in den zentralen Mittelpunkt: Den ca. 36m² großen Wohn-Essbereich mit Platz für eine große Küche. Der ideale Treff für gemeinsame Kocherlebnisse und gemütliche Fernseh-Abende. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die wunderschöne Terrasse mit großartigem Blick auf den parkähnlichen Garten der Liegenschaft. Direkt neben dem Wohnzimmer liegt ein ca. 10 m² großes Gästezimmer mit einem weiterem Zugang zur Terrasse, welches man auch als Kinderzimmer, oder Büro nutzen kann. Über eine weitere, kleine Treppe gelangt man in die oberste Ebene dieser außergewöhnlichen Wohnung. Hier empfängt uns ein großzügiger Flur mit ca. 11m². Auf der linken Seite liegt ein weiterer Abstellraum, der Platz für viele Dinge des täglichen Lebens bietet. Im Anschluss daran empfängt uns ein großes Badezimmer mit Dusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einem WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Daneben liegt das ca. 23 m² große Schlafzimmer und ein weiteres Gäste-/Kinder-/ oder Ankleidezimmer mit ca. 11 m². Im Untergeschoss steht Ihnen ein Kellerraum und zwei Trockenräume zur Verfügung. Die Einzelgarage für die Unterbringung Ihres Fahrzeugs ist im Kaufpreis inklusive. AKTUELL: Wurde die ganze Liegenschaft zu einem Effizienzhaus 115 nachgerüstet. Dazu zählt die Erneuerung der Heizanlage, eine Dachsanierung, eine Fassadensanierung inkl. neuem Außenanstrich und vielem mehr! Die Wasserrohre werden aktuell noch gedämmt, weshalb die Wand im Gäste WC (Untere Ebene) und im Abstellraum (Obere Ebene) offen ist. Wir freuen uns sehr, Ihnen diese Immobilie vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25188014 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

attraktive Split-Level-Wohnung in Heilbronn-Ost
- ca. 114 m² Wohnfläche
- Terrasse in West-Ausrichtung
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Wasseranschluss für Waschmaschine
- Holzfenster mit abschließbaren Griffen
- separates Gäste-WC
- zwei Abstellkammern
- Garage
- Kellerraum
- 2x Trockenräume

Sanierung zum Effizienzhaus 115 ist abgeschlossen:
- Neue Heizzentrale: Gas-Brennwert-Kessel Anlage und Modernisierung der Wärmeerfassung je Strang
- Erneuerung der Trinkwasserverteilungsanlage inkl. Ertüchtigung des Brandschutzes
- Dachsanierung
- Fassadensanierung als Wärmedammverbundsystem (Putzfassade) inkl. neuem Außenanstrich
- Kellerdeckendämmung
- Leerohre für Glasfaser Internetzugang
- Austausch der alten Fenster in den Gemeinschaftsräumen
- Abdichtung der TG-Anschlüsse (Schleusen), sowie Betonsanierung der TG

Im Hausgeld ist aktuell eine Rate in Höhe von ca. 416 € für die Darlehenstilgung des Sanierungspakets inkludiert. Deshalb beläuft sich das Hausgeld aktuell auf 879 €.

Objektnummer: 25188014 - 74074 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. 130.000 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: 25188014 - 74074 Heilbronn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 124.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25188014 - 74074 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