

Exposé

Maisonette in Heilbronn

Außergewöhnliche Maisonettewohnung mit 4 Dachterrassen und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-290783

Maisonette

Verkauf: **520.000 €**

74074 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	143,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	322 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive, gepflegte Maisonettewohnung mit einer Grundfläche von 132m² und einer Wohnfläche von ca. 101 m² im beliebten Heilbronner Osten.

Das Gebäude gehört zu einem Ensemble von 3 Häusern ("Bismarckvillen") mit je 8 Wohneinheiten. Die Häuser stammen aus dem Jahr 1925 und wurden 2005 aufwändig kernsaniert, d.h. der entkernte Rohbau wurde von Grund auf erneuert und zusätzlich mit Balkonen, Dachterrassen, Aufzügen und einer Tiefgarage ausgerüstet.

Da der Aufzug rückseitig an das Gebäude angebaut wurde, verbleiben vom Fahrstuhlzugang 9 Stufen bis zum Wohnungseingang. Mit dem Aufzug oder über das Treppenhaus erreicht man im UG die Tiefgarage und den eigenen abgeschlossenen Kellerraum (ca. 9,7m²).

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis enthalten.

Einer der Gewölbekeller im Haus wurde als Fitnessraum für die Bewohner eingerichtet. Er ist mit verschiedenen Geräten ausgestattet.

Die Wohnung erstreckt sich im Dachgeschoss über zwei Etagen (4. und 5. Etage). Im 1. DG befindet sich der Wohn/Essbereich mit integrierter Küche (im Kaufpreis enthalten), einem Gästezimmer und Bad mit WC, Waschbecken, Dusche und Wanne. Im Wohnbereich wurde zusätzlich eine elektrische Fußbodenheizung installiert. Das 1. DG verfügt über 3 Dachterrassen mit tollem Ausblick nach allen Richtungen. Die größte, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit ca. 17 m² erreicht man vom Essbereich aus. Im gesamten 1.DG wurden helle Feinsteinzeugfliesen verlegt.

Über eine Innentreppe gelangt man in das 2. DG. Hier befindet sich das Schlafzimmer mit dunklem Echtholzparkettboden. Von dort hat man Zugang zu einer weiteren, nach Süden ausgerichteten Dachterrasse (ca. 4,3m²). Ein Teil der Dachschräge im Schlafzimmer dient als Einbauschränk. Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiteres Bad mit WC, Waschbecken, Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss.

Zum Sonnenschutz sind Jalousien mit elektrischem Antrieb vorhanden. Im Rahmen der Kernsaniierung wurden die Außenwände und die Dächer mit einer Wärmedämmung versehen. Für alle 3 Häuser gibt es eine gemeinsame Gaszentralheizung.

Die Wohnung ist sehr hell und hat einen niedrigen Energieverbrauch (lt. Verbrauchsabrechnung ca. 45kwh/m²a).

Durch die optimale Ausrichtung der Wohnung können Sie die Sonne den ganzen Tag über genießen.

Die Wohnung befindet sich in sehr gepflegtem Zustand, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden zeitnah durchgeführt (u.a. wurden 2023 die Terrassenbeläge der 4 Dachterrassen erneuert).

Das Objekt hat einen Hausmeisterservice und wird von einer Hausverwaltung betreut.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Lage, sondern auch durch ihr historisches Flair.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser tollen Maisonettewohnung. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen weitere Informationen zu geben und Ihre Fragen zu beantworten.

Ausstattung

Nachfolgend finden Sie die wichtigsten Ausstattungsmerkmale zusammengefasst:

- bevorzugte Wohnlage in Heilbronn Ost
- Wohnfläche mit ca. 101 qm auf 2 Etagen verteilt
- 3 Zimmer
- 4 Dachterrassen mit tollem Rundumblick

- zusätzliche elektrische Fußbodenheizung im Wohnbereich
- 2 Tageslichtbadezimmer jeweils mit WC/Waschbecken/Dusche und Wanne
- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Fitnessraum im Haus
- die Innenstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichbar
- Stadtbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Altbauflair
- sehr gute Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in prominenter, gewachsener Lage in Heilbronn Ost. Die Wohngegend bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Supermarkt, Schulen, Ärzte, Apotheke, Kindergarten

usw. sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

Der Pfühlpark und der Trappensee mit Biergarten, Reit- und Tennisanlagen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten optimale Freizeitmöglichkeiten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Eine Stadtbahnhaltestelle der Linie S4 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit der Stadtbahn gelangen Sie schnell und bequem in die Innenstadt, zum Bahnhof, in umliegende Stadtteile und auch zu weiter entfernten Orten (z.B. Karlsruhe). Auch die Autobahnen A6 und A81 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

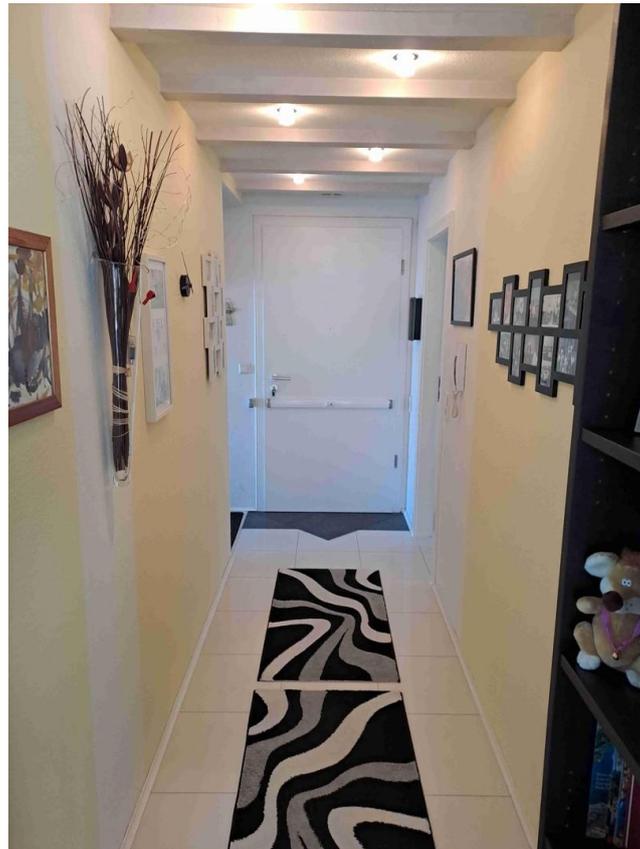
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

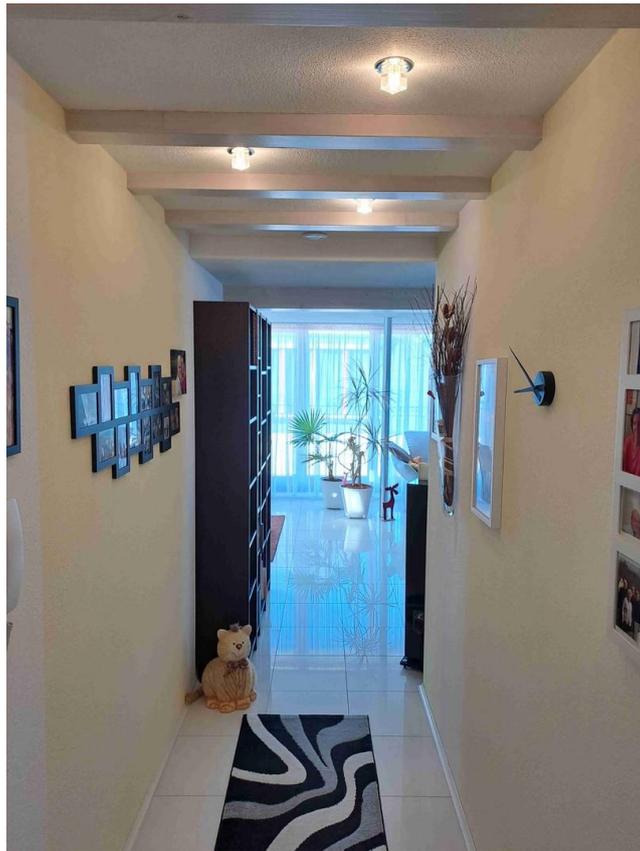


Exposé - Galerie



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnbereich



Wohnbereich Bild 1

Exposé - Galerie

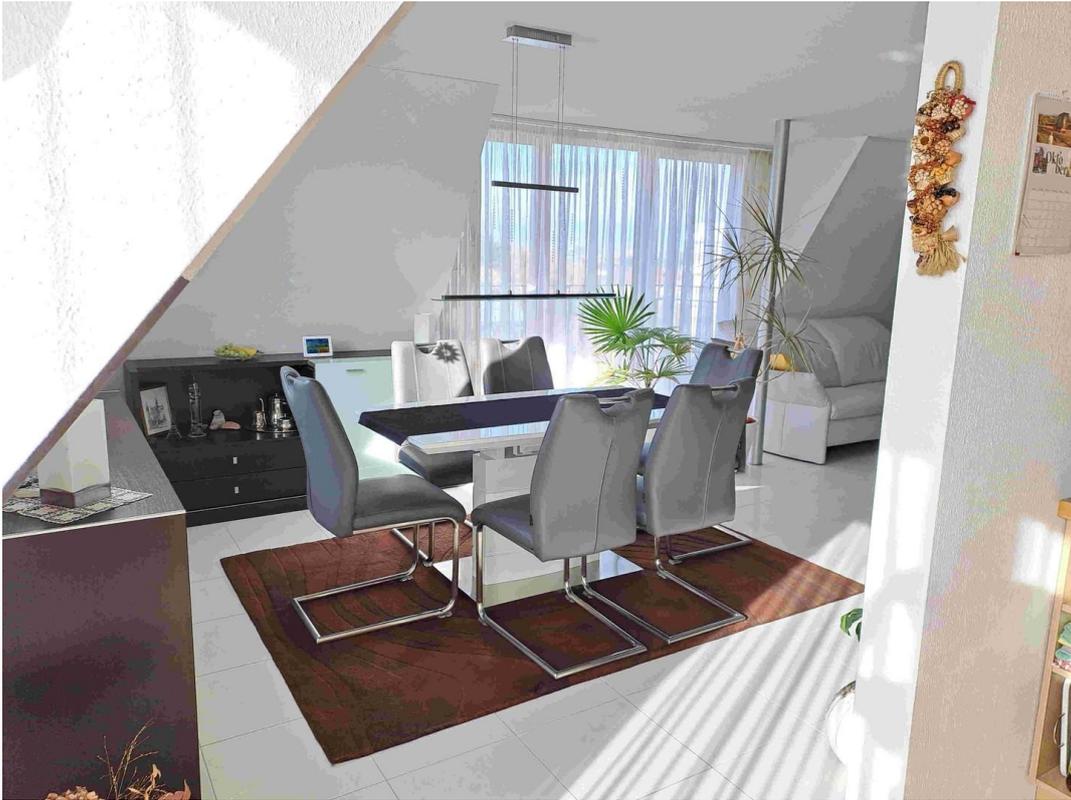


Wohnbereich Bild 2



Wohnbereich Bild 3

Exposé - Galerie



Essbereich Bild 1

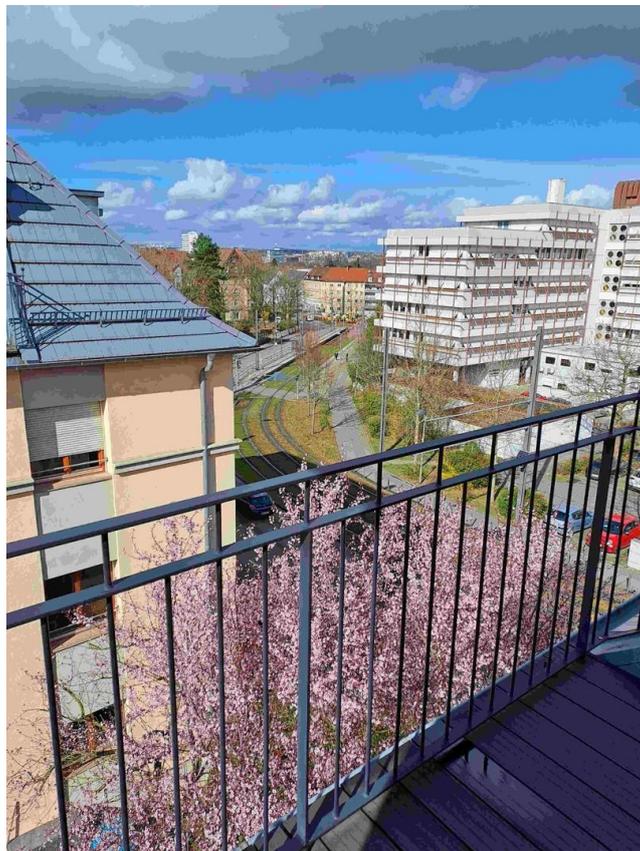


Essbereich Bild 2

Exposé - Galerie



Südterrasse 1. DG



Westterrasse 1. DG

Exposé - Galerie



Blick von Nordterrasse 1. DG

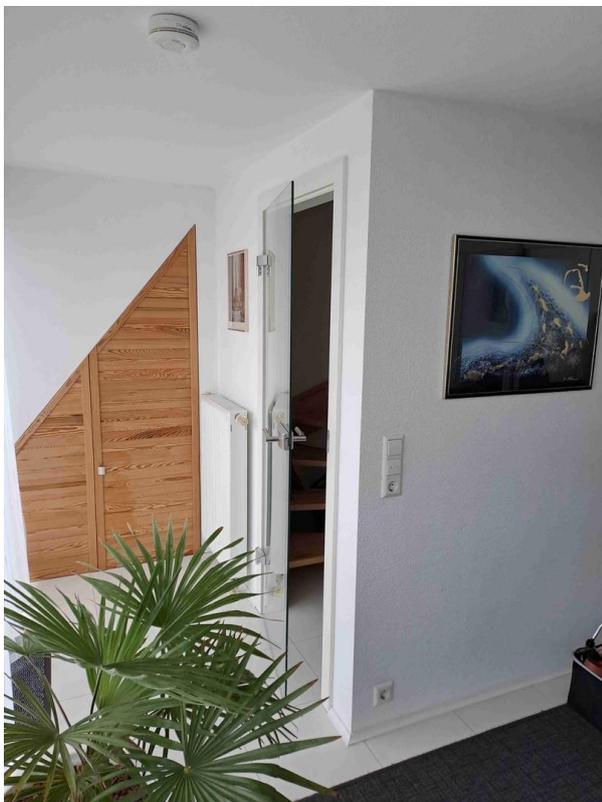


Küche Bild 1

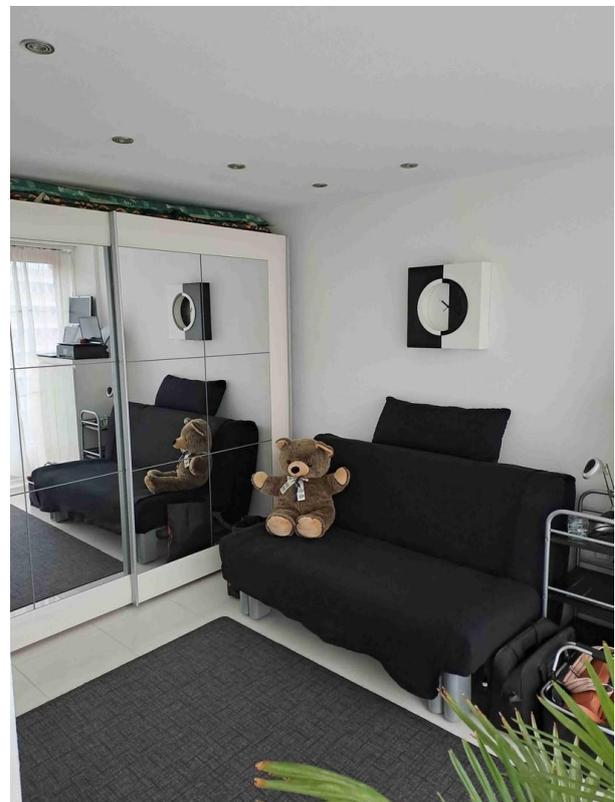
Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Eingang Gästezimmer



Gästezimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Gästezimmer Bild 2

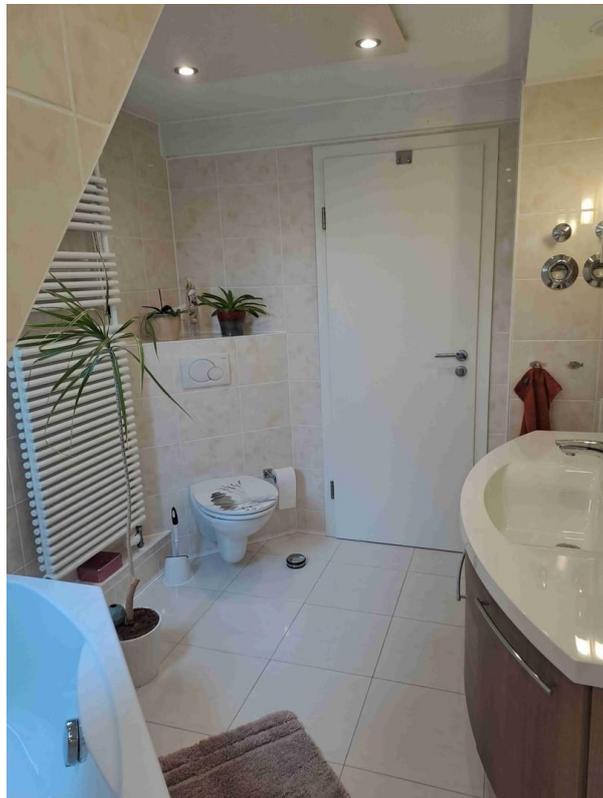


Gästezimmer Bild 3

Exposé - Galerie

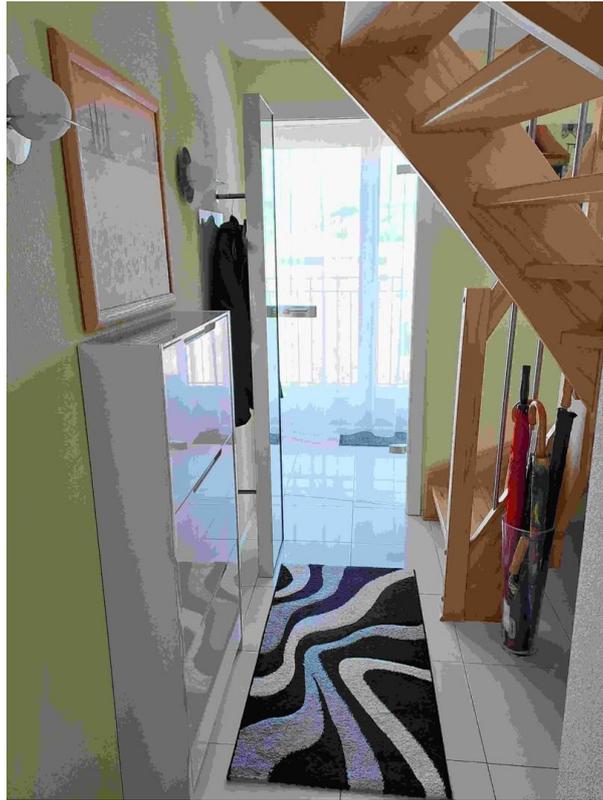


Bad 1. DG Bild 1



Bad 1. DG Bild 2

Exposé - Galerie



Flur / Treppenaufgang

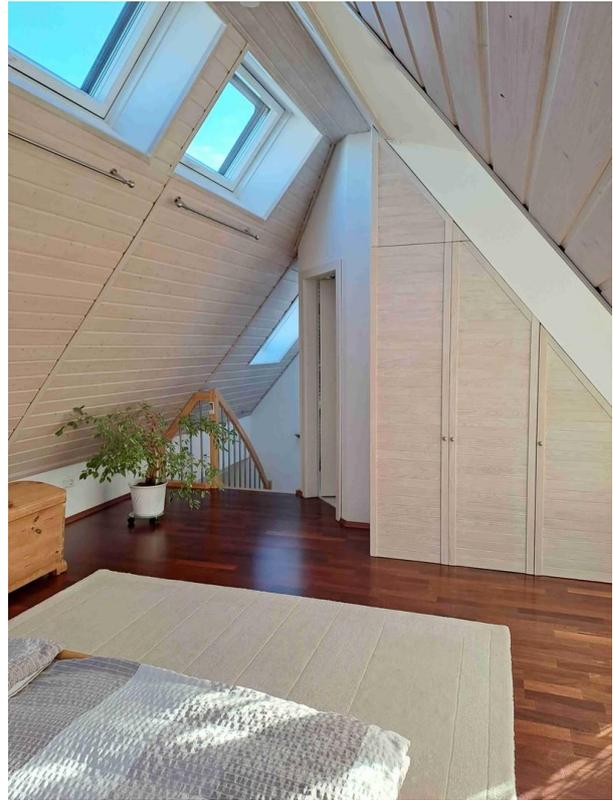


Treppe vom 2. DG zum 1. DG

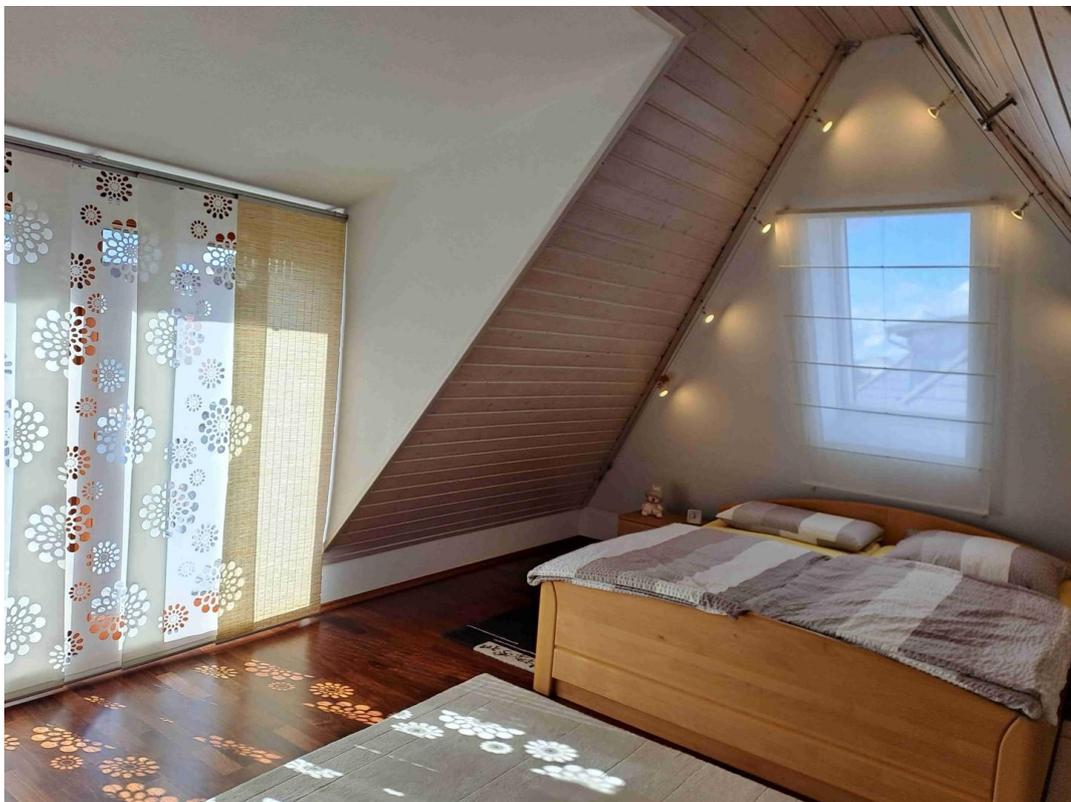
Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. DG Bild 1



Schlafzimmer 2. DG Bild 2



Zugang Dachterrasse 2. DG

Exposé - Galerie

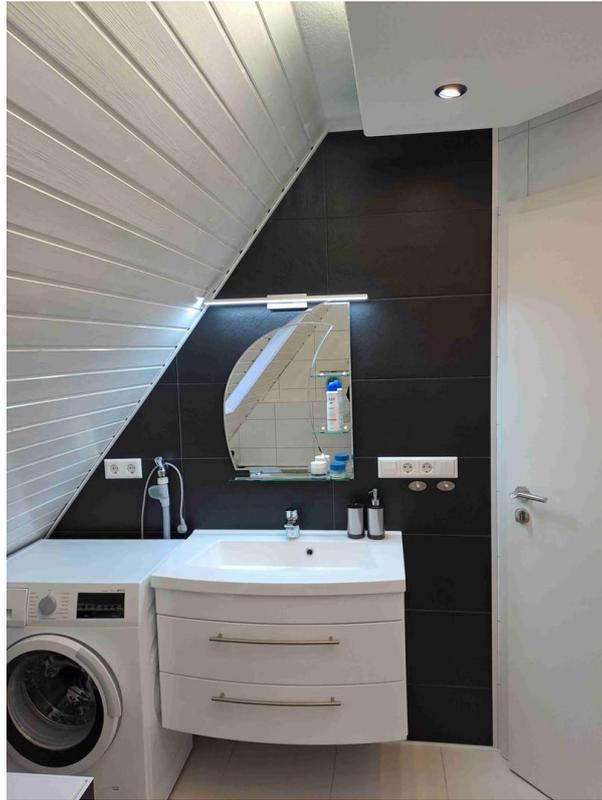


Terrasse 2. DG Bild 1



Terrasse 2. DG Bild 2

Exposé - Galerie



Eingang Bad 2. DG



Bad 2. DG

Exposé - Galerie

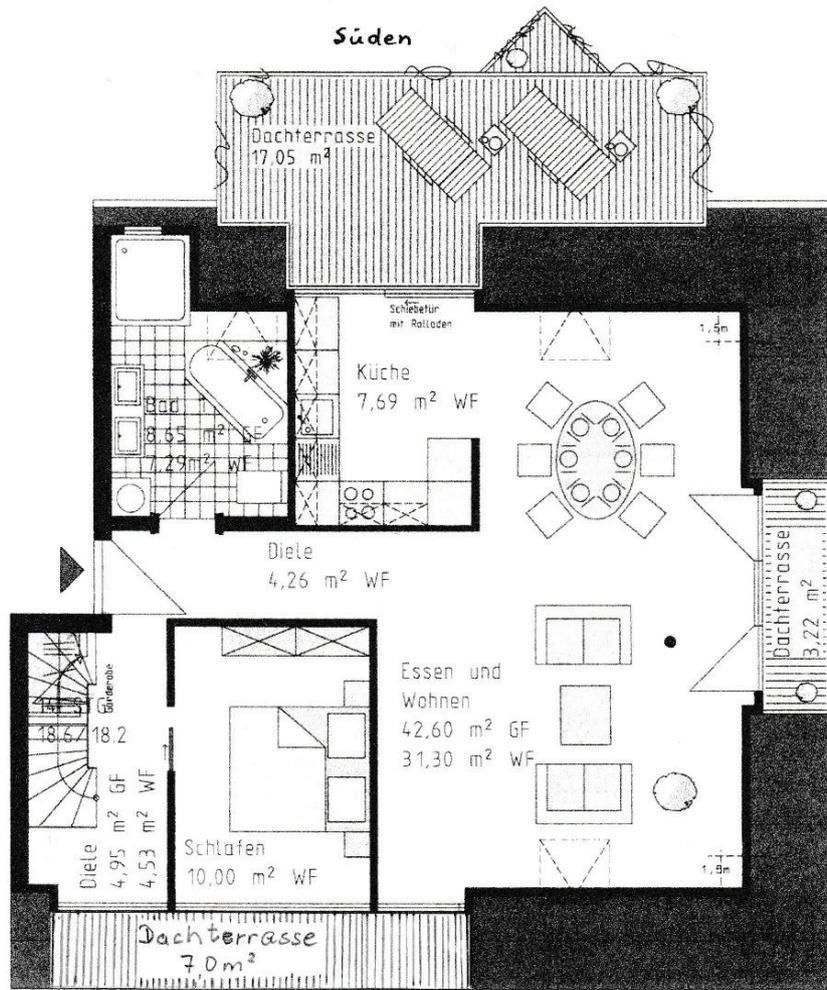


Bad 2. DG / Dusche



Fahrstuhlzugang

Exposé - Grundrisse



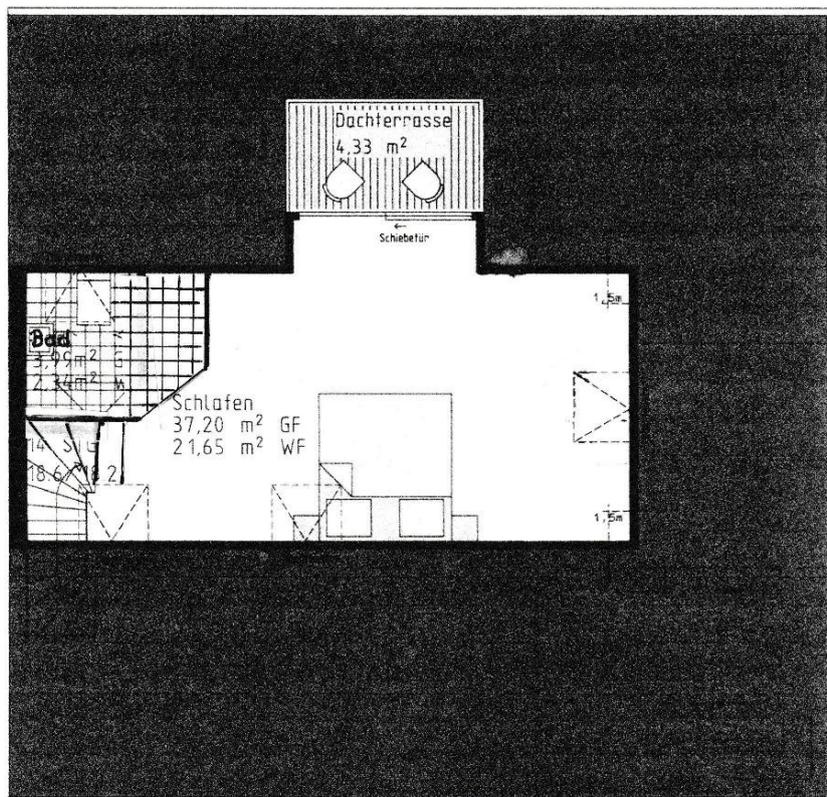
3-Zimmer Maisonettewohnung Villa 80/82 M.:1:50

DG West Fam. Weeder mann

Etage 1 88,29 m² Grundfläche 75,21 m² Wohnfläche

Gesamt 131,65 m² Grundfläche 101,32 m² Wohnfläche

Exposé - Grundrisse



3-Zimmer Maisonettewohnung Villa 80/82 M.:1:50
DG West Fam. Weedermann
Etage 2 43,36 m² Grundfläche 26,16 m² Wohnfläche
Gesamt 131,65 m² Grundfläche 101,32 m² Wohnfläche

Exposé - Anhänge

1. Gebäudeenergieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



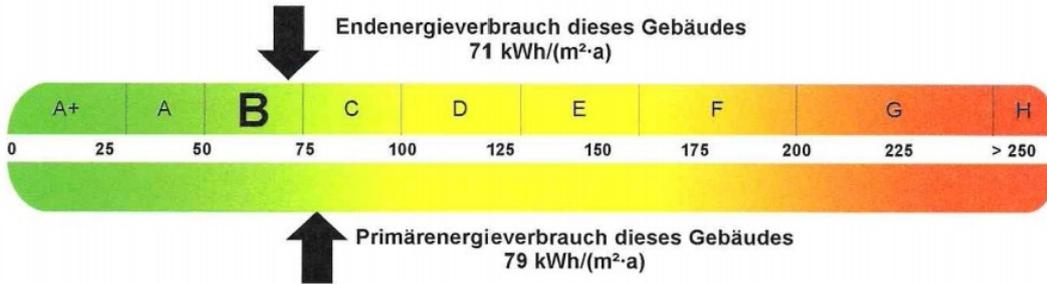
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2018-001747395

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

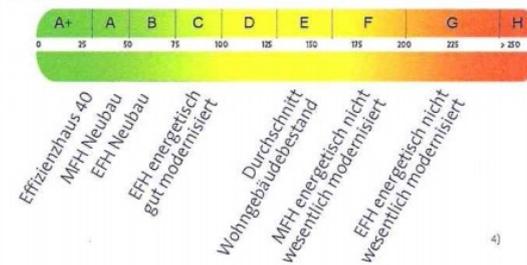
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

71 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.14	30.06.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	189.147	43.444	145.703	1,11

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{w}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

1877958/E-000112/P-0015-00032/001077

