



Exklusive Penthouse-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und schönem Blick ins Grüne

Moderne Penthouse-Maisonette-Wohnung inklusive Designermöbel in Heilbronn

In exklusiver, ruhiger und sonnenverwöhnter Lage im östlichen Heilbronn können wir Ihnen diese hochmoderne Penthouse-Eigentumswohnung mit umlaufender Dachterrasse und herrlichem Blick ins Grüne im Alleinauftrag zum Kauf anbieten.

Die beeindruckende Penthouse-Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines im Jahr 2019 erbauten Mehrfamilienhauses. Ein Aufzug führt direkt von der Tiefgarage/Keller bis zum 2. Obergeschoss. Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden und neuwertigen Zustand und bietet eine Gesamtfläche von über 162 qm.

Das exklusive Interieur der Wohnung umfasst 3-4 Zimmer, darunter ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener, maßgeschneiderter Designer-Küche sowie einer vorgelagerten Terrasse, zwei Schlafzimmer und eine Ankleide. Ein Tageslicht-Badezimmer mit bodentiefer Dusche, eine separate Toilette und ein Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot. Das hochwertige Inventar mit Designer Küche und Möbel ist inklusive.

Zwei Stellplätze mit Wallbox in der Tiefgarage direkt unter dem Haus können für 30.000 Euro dazu erworben werden. Zur Wohnung gehören ein Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche für Waschmaschine und Trockner. Ein Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz umgibt das Mehrfamilienhaus-Ensemble und rundet das attraktive Angebot ab.



Adresse

Jägerhausstraße 17 in 74074 Heilbronn

Beschreibung

Der Zugang zur Penthouse-Wohnung erfolgt entweder über den Eingangsbereich des Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien oder über die Tiefgarage mittels Fahrstuhl oder Treppenhaus. Im 2. Obergeschoss erwartet Sie das exklusive Penthouse-Maisonette-Apartment.

Durch die Eingangstür gelangen Sie in den Flur der Wohnung, der linkerhand einen eingebauten Garderobenschrank und einen Abstellraum bietet. Auf der rechten Seite befindet sich ein En Suite-Badezimmer mit einer bodentiefen Dusche sowie eine separate Toilette.

Das stilvolle Schlafzimmer mit idyllischem Ausblick ins Grüne ist durch eine Schiebetür mit dem Badezimmer verbunden, während ein offener Durchgang auf der linken Seite zum Ankleidezimmer mit maßgeschneiderten, beleuchteten Schränken führt. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein weiteres Zimmer, das derzeit als Fitnessraum genutzt wird. Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss der Wohnung.

Hier erwartet Sie ein lichtdurchfluteter und großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner und maßgeschneiderter Designer-Küche. Die bodentiefen Fensterfronten bieten einen wunderschönen Blick von der Terrasse aus. Über 3 Türen oder das große Schiebetürelement direkt vor der Küche gelangt man auf die umlaufende Terrasse. Diese lädt zu entspannten Abendstunden oder geselligen Grillabenden mit Freunden ein und lässt Sie die Ruhe und den Blick genießen. Auf dieser Ebene befindet sich eine Gästetoilette.

Ein weiteres Highlight des Apartments ist die komplette digitale Vernetzung von Licht, Sound, Television und Heizung. Die Steuerung kann per Schalter, App oder Sprachsteuerung vorgenommen werden.

Die Eigentumswohnung steht nach Vereinbarung frei.



Ausstattung Penthouse-Maisonette-Wohnung

ARNDT FINANCE

Real Estate

- 2 Schlafzimmer
- Großzügiges Wohn/Esszimmer
- Moderne, maßgeschneiderte Küche von Siematic mit professionellem Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug, Glastür-Kühlschrank mit Klopf-Licht an-Funktion und Wasser- & Eis-Spender von Inverter Linear, einem Quooker Cube System für kaltes, warmes und kochendes Wasser und ein Google Home Pad
- Tageslichtbad mit großer Duschkabine und Schiebetüren von Fran Werk, Handtuchwärmer mit Tado Smart Heizungssteuerung
- 2 separate Toiletten
- Die gesamte Wohnung ist mit 3-fach verglasten Fenstern mit Rollläden über Homee App und Wetterbericht, Schalter oder Tablet vollautomatisch steuerbar
- Phillips Hue Licht-Farb-System in der ganzen Wohnung auch mit Alexa steuerbar
- Name Audio Soundsystem Mu-So
- W-Lan im gesamten Apartment, Elektronik über Siri steuerbar
- Hochwertiges, dunkles Eichenparkett mit Fußbodenheizung und Tado Smart Heizungssteuerung
- Fernwärme
- Aufzug vom Keller/Tiefgaragengeschoss bis zur Wohnung im 2. OG
- Eingangssystem mit elektronischem Zugang von Nuki
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze mit einer Wallbox e-go (für 30.000 Euro)
- Gemeinschaftliche Waschküche für Waschmaschine und Trockner und 1 Fahrradabstellraum
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- AC nachrüstbar
- Flex stricler von Life Fitness

Ausstattung Designermöbel und Geräte (Weckesser)

- Sofa Mell Lounge, Modell mit Sitzkissen, inklusive 2 Rückenkissen mit Rolle und Kuschelkissen
- 2 Drehsessel COR inklusive Rückholfeder mit Filzgleiter
- Beistelltisch Baxter Loren
- Soma Lowboard inklusive 2 Glasböden
- Massiver Designer-Eichenholztisch mit Glasfuß und integriertem Herd
- Massive Eichenholzbank mit Glasfüßen
- Boxspringbett Kate
- 2 Vitra Plastic Armchair DAX
- Kommode Nex Pur Box (3er Schubkasten) und Kommode Nex Pur Box (1er Türelement)
- Garderobenschrank Cabin und Garderobenständer Sticks
- Ölgemälde von Elvira Bach siehe Foto
- 2 x Samsung-TV-Frame mit Apple TV
- Phillips hue (steuerbar per Schalter, App und Sprachsteuerung) Lichtsystem in allen Räumen
- Dyson Air Condition groß im Wohnzimmer
- 3 Vitra Stühle
- Schreibtischlampen Dyson schwarz
- Sat-Anschluss in allen Räumen
- Internet

Lage

ARNDT FINANCE

Real Estate

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im begehrten Heilbronner Osten mit herrlichem Blick in den Pfühlpark. Ganz in der Nähe gibt es weitere Erholungsgebiete, wie den Trappensee und das Naturschutzgebiet Köpfer oder den Stadtwald Jägerhaus.

Mit der Stadtbahn direkt vor dem Wohnensemble kann man in 3 Minuten die Innenstadt von Heilbronn erreichen. In westlicher Richtung besteht die Möglichkeit mit der Stadtbahn bis Baden-Baden zu fahren, in östlicher Richtung bis Öhringen und in nördlicher Richtung bis Mosbach.

Fußläufig gelangt man innerhalb weniger Minuten zu schönen Plätzen, Cafés, Wochenmarkt, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Arztpraxen.

Die Verkehrsanbindungen wie Bushaltestelle und Straßenbahnhaltstelle sind ebenfalls fußläufig innerhalb 2 Minuten, der Bahnhof sowie die Autobahnauffahrt sind mit dem Auto innerhalb weniger Minuten gut zu erreichen.

Die Lebensqualität ist hier besonders hoch.



Kaufpreis

Gegen Gebot

Maklerprovision

Die Vermarktung des Objekts erfolgt im Alleinauftrag. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, der durch Nachweis oder Vermittlung von Arndt Finance GmbH zustande kommt, fällt eine Provision in Höhe von 3,57 % der Kaufsumme inklusive 19% MwSt. an.

Flächenaufstellung

ARNDT FINANCE

Real Estate

Flurgrundstücksnummer: 3525
Grundstücksgröße ca. 5.469 qm
Gesamtfläche ca. 162 qm

Dachgeschoss

Wohnen/Essen/Küche
WC
Flur
Terrasse

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen/Essen/Küche	36,07 qm	36,07 qm	
WC	2,37 qm	2,37 qm	
Flur	1,10 qm	1,10 qm	
Terrasse	35,44 qm	17,72 qm	
	74,98 qm	57,26 qm	0,00 qm

2. Obergeschoss

Schlafen
Bad
Ankleide
Diele
Kind
WC
Abstellraum

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Schlafen	12,78 qm	12,78 qm	
Bad	7,84 qm	7,84 qm	
Ankleide	7,13 qm	7,13 qm	
Diele	8,64 qm	8,64 qm	
Kind	9,31 qm	9,31 qm	
WC	1,42 qm	1,42 qm	
Abstellraum	1,36 qm	1,36 qm	
	48,48 qm	48,48 qm	0,00 qm

Kellergeschoss

Kellerraum
Garagen-Stellplatz
Garagen-Stellplatz

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellerraum	9,00 qm	0,00 qm	9,00 qm
Garagen-Stellplatz	15,00 qm	0,00 qm	15,00 qm
Garagen-Stellplatz	15,00 qm	0,00 qm	15,00 qm
	35,00 qm	0,00 qm	35,00 qm

Gesamt

	Gesamtfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
	162,46 qm	105,74 qm	39,00 qm

ARNDT FINANCE

Real Estate



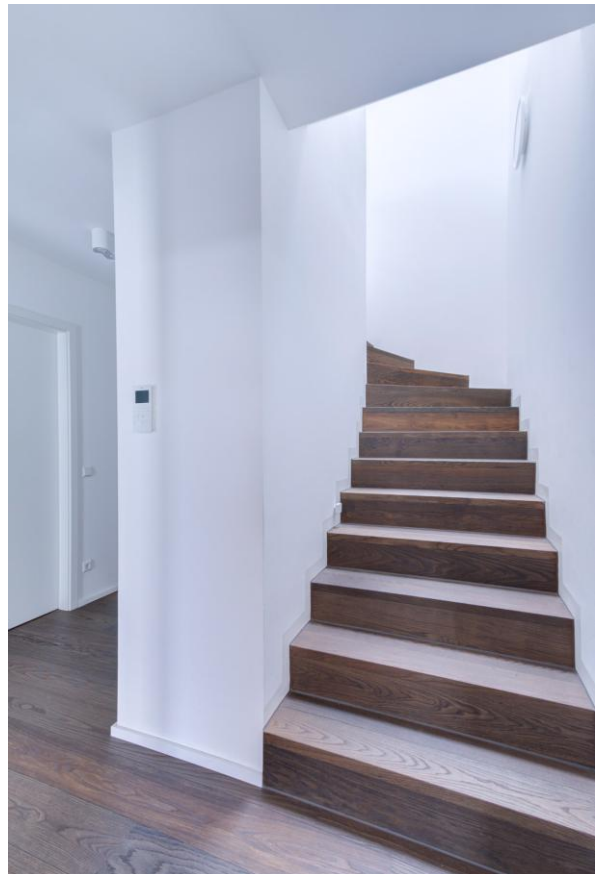
ARNDT FINANCE

Real Estate



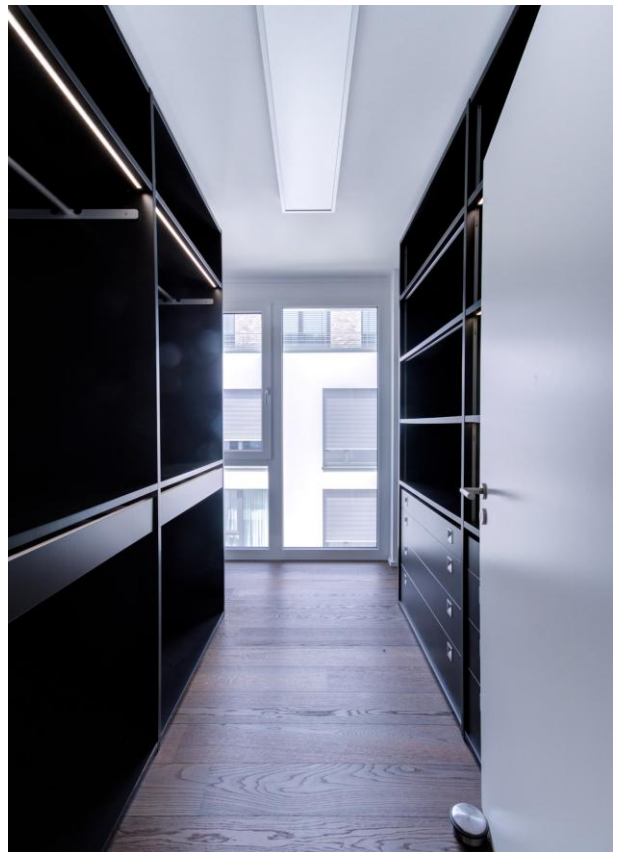
ARNDT FINANCE

Real Estate



ARNDT FINANCE

Real Estate



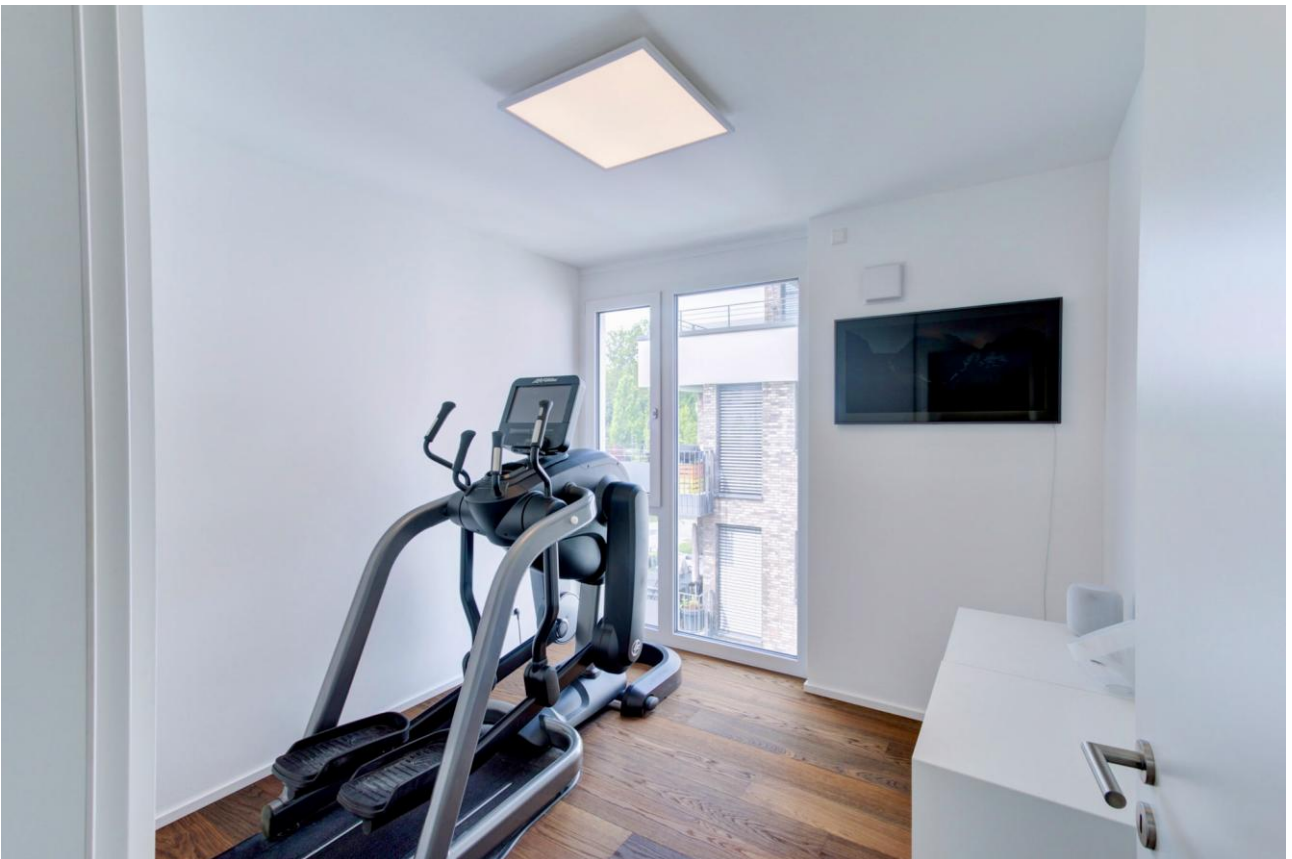
ARNDT FINANCE

Real Estate



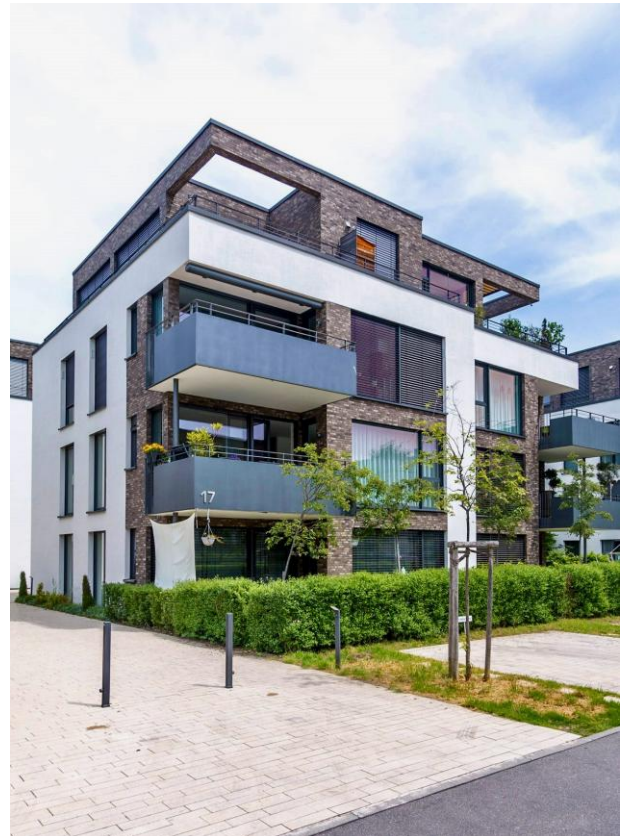
ARNDT FINANCE

Real Estate



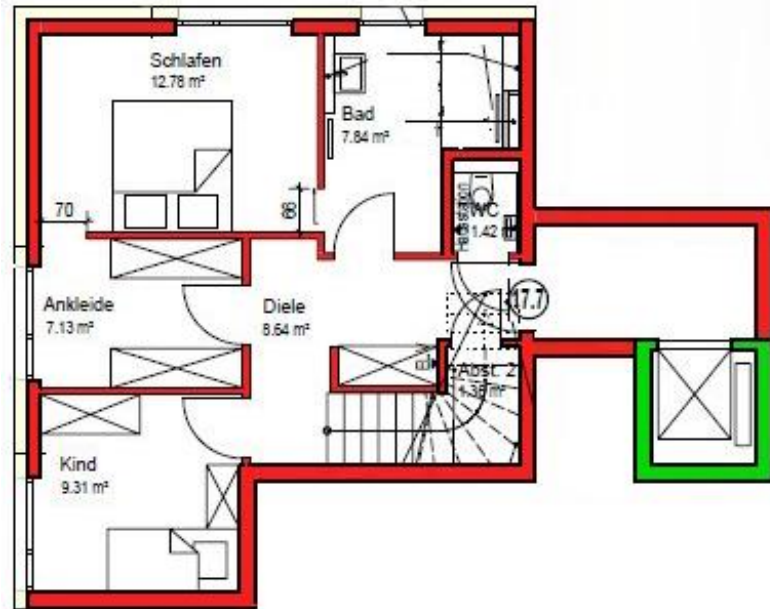
ARNDT FINANCE

Real Estate

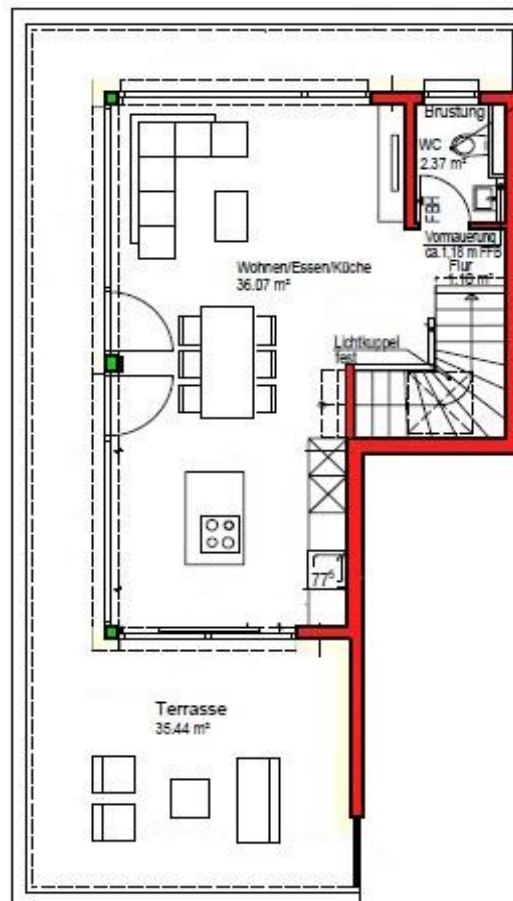


Grundrisse

2. Obergeschoss

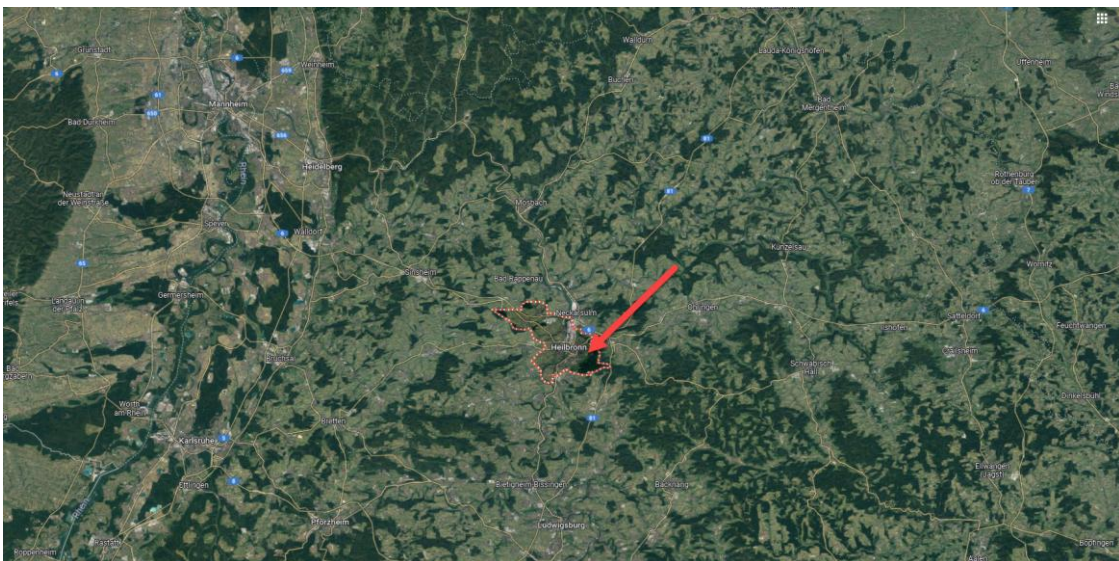
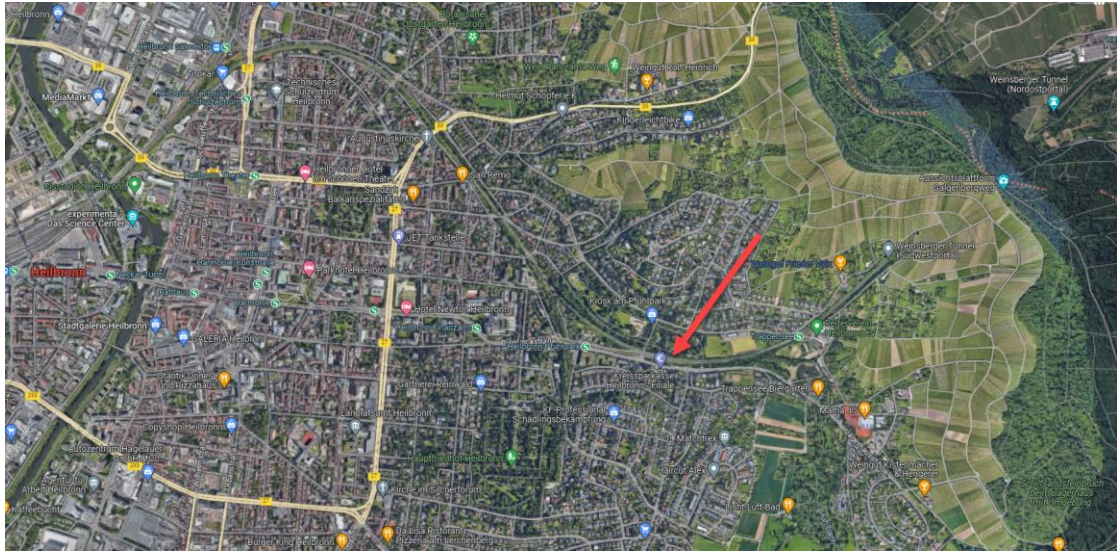
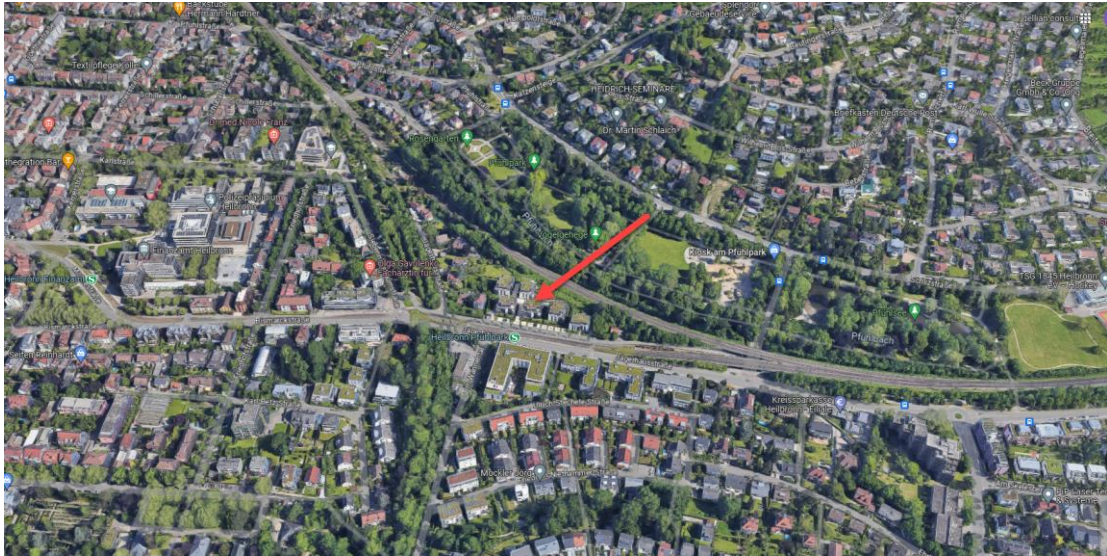


Dachgeschoss



ARNDT FINANCE

Real Estate



Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Vermittlung von Immobilien

1. Die Arndt Finance GmbH beschäftigt sich mit dem Nachweis und/oder der Vermittlung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Der Erfüllung der Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff. BGB; die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln die gegenseitigen Rechte und Pflichten näher.
2. Sofern im Angebot nicht anders vermerkt oder ausdrücklich abweichend vereinbart, sind vom Abnehmer (Käufer, Mieter, Erwerber von Rechten etc.) Provisionen zu zahlen. Kaufpreis ist die Summe aller Gegenleistungen des Käufers zuzüglich übernommener Belastungen und Verbindlichkeiten der Immobilie, des Unternehmens oder der Beteiligung. Zahlt der Käufer eine Rente, gilt als Kaufpreis der Barwert der Rentenleistungen. Bei Nachweis und/oder Vermittlung von kaufähnlichen Geschäften (z. B. Erwerb von Erbbaurechten, Einbringung eines Grundstückes in eine Gesellschaft o.ä.) gelten die Provisionssätze wie beim Kauf. Alle genannten Provisionen verstehen sich zzgl. Der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, zur Zeit 19 %.
3. Ist unserem Auftraggeber die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrages (Vertrag) bereits bekannt, hat er uns dies spätestens innerhalb von 8 Tagen nach Erhalt der ersten Objektinformationen unter Angabe der Quelle schriftlich mitzuteilen. Entfallen wir wegen Verstoßes gegen diese Verpflichtung eine Tätigkeit, die nicht zur Entstehung eines Provisionsanspruches führt, ist der Auftraggeber zum Ersatz unseres Schadens verpflichtet.
4. Bei unmittelbaren Verhandlungen hat der Auftraggeber auf unsere Maklertätigkeit Bezug zu nehmen und uns über den Inhalt der Verhandlungen unverzüglich zu unterrichten. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss; Zeitpunkt und Ort sind uns rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.
5. Sämtliche Angebote und Vertragsdaten sind ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Werden sie ohne unsere schriftliche Zustimmung an Dritte weitergegeben und kommt es deshalb zum Abschluss eines Vertrages, zahlt der Auftraggeber an uns eine Vertragsstrafe in Höhe der unter Ziffer 2 genannten Provision. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
6. Wir sind berechtigt, für den anderen Vertragsteil – auch provisionspflichtig – tätig zu werden.
7. Nimmt der Auftraggeber von seinen Vertragsabsichten Abstand und wird der uns erteilte Auftrag damit gegenstandslos, ist er zu unverzüglicher schriftlicher Information verpflichtet. Andernfalls haben wir Anspruch auf Ersatz vergeblicher Auslagen und Zeitaufwendungen.
8. Die Provision ist verdient, sobald der Vertrag aufgrund unseres Nachweises oder unserer Vermittlung zustande gekommen ist. Es genügt, wenn unsere Tätigkeit mitursächlich war. Zahlbar ist die Provision nach der ggf. mit dem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung, andernfalls binnen 8 Tagen nach Rechnungslegung.
9. Unser Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche Erfolg erreicht wird.
10. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Vertrages zu informieren, Auskunft über alle vertraglichen Haupt- und Nebenabreden (z.B. Name und Anschrift des Vertragspartners, -objekt, -preis und -bedingungen) zu erteilen und eine Vertragsabschrift zu übersenden. Behindert der Auftraggeber durch verweigerte oder verspätete Informationen die Geltendmachung eines Provisionsanspruches, hat er die Provisionsforderung ab vier Wochen nach Vertragsabschluss mit 8 % über dem von der Europäischen Zentralbank festgelegten Basiszins zu verzinsen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
11. Exposé Angaben und sonstige Informationen beruhen ausschließlich auf den uns von Dritten erteilten Auskünften. Hierfür übernehmen wir keinerlei Haftung. Der Auftraggeber hat alle Angaben vor Vertragsabschluss selbst zu prüfen.
12. Schadenersatzansprüche des Auftraggebers sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadenersatz beträgt 3 Jahre und beginnt mit Entstehen des Anspruchs, spätestens 3 Jahre nach Auftragsbeendigung.
13. Auf die Rechtsbeziehung mit dem Auftraggeber ist ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland

ARNDT FINANCE

Real Estate

anzuwenden.

14. Wir schließen sämtliche Verträge ausschließlich zu unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen, selbst wenn anders lautenden AGB nicht widersprochen wird. Abweichende AGB sind unwirksam und werden nur durch ausdrückliche schriftliche Anerkennung Bestandteil des Vertrages.

15. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für Vollkaufleute unser Firmensitz.

16. Sollten einzelne Bestimmungen des Maklervertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Beide Seiten werden die unwirksame Klausel oder eine Lücke durch eine Regelung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der ursprünglichen Bestimmung möglichst nahe kommt.



Arndt Finance Gesellschaft für Vermögens- und Immobilienentwicklung mbH
Ust-IdNr. DE283613842 | Brückenstraße 9 | 69120 Heidelberg | Tel +49 6221 5850580
Fax +49 6221 5850589 | BIC GENODE61HD1 IBAN DE15 6729 1700 0042 6718 00 | www.arndt-finance.de
Geschäftsführer Dipl. Kfm. Johannes Arndt | Sitz der Gesellschaft Heidelberg | Amtsgericht Mannheim HRB 712726