

VORFREUDE AUF DEN MAGNOLIENHOF –

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN SÜDSTADTHÖFEN



Unverbindliche Visualisierung

Mehr Informationen unter
www.stadtsiedlung.de/magnolienhof



**Stadtsiedlung
Heilbronn**

RUHIG UND STADTNAH WOHNEN IM MAGNOLIENHOF

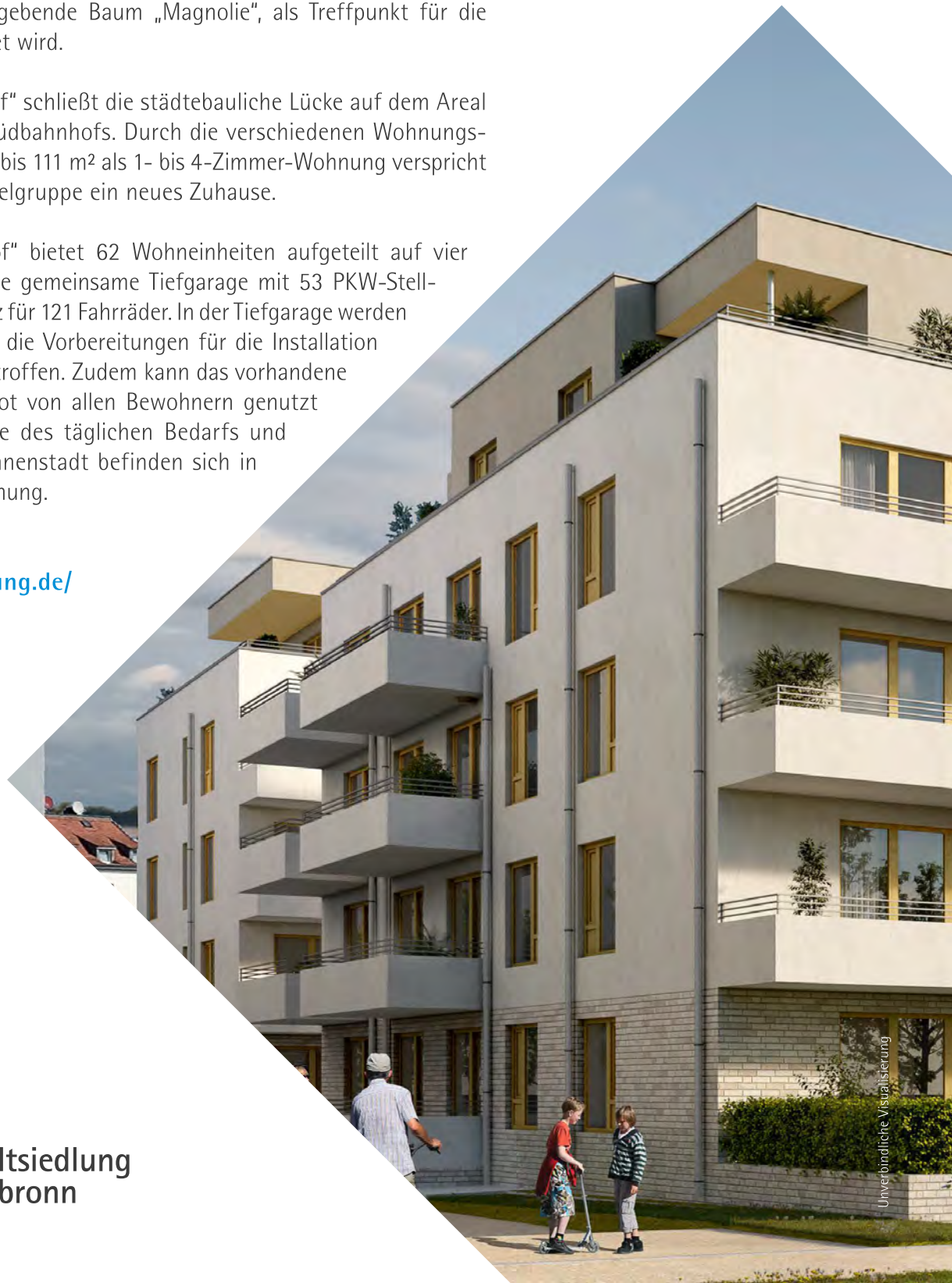


In der Heilbronner Happelstraße entstehen moderne Eigentumswohnungen. Die vier Stadtvillen gruppieren sich um einen ansprechenden Innenhof, der mit großzügigen Grün- und Pflanzflächen, darunter auch der namensgebende Baum „Magnolie“, als Treffpunkt für die Bewohner gestaltet wird.

Der „Magnolienhof“ schließt die städtebauliche Lücke auf dem Areal des ehemaligen Südbahnhofs. Durch die verschiedenen Wohnungsgrößen von ca. 45 bis 111 m² als 1- bis 4-Zimmer-Wohnung verspricht er einer breiten Zielgruppe ein neues Zuhause.

Der „Magnolienhof“ bietet 62 Wohneinheiten aufgeteilt auf vier Hauseingänge, eine gemeinsame Tiefgarage mit 53 PKW-Stellplätzen sowie Platz für 121 Fahrräder. In der Tiefgarage werden bereits im Vorfeld die Vorbereitungen für die Installation von Wallboxen getroffen. Zudem kann das vorhandene Carsharing-Angebot von allen Bewohnern genutzt werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Heilbronner Innenstadt befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Mehr unter
[www.stadtsiedlung.de/
magnolienhof](http://www.stadtsiedlung.de/magnolienhof)



LEBENDIGE VIELFALT – WOHNEN IN HEILBRONN



Die Stadt Heilbronn, mit rund 126.000 Einwohnern liegt im nördlichen Baden-Württemberg und ist ein wichtiger europäischer Wirtschaftsstandort. Das idyllische „Ländle“ wird durch die Ufer des Neckars und steile Weinberge geprägt. Als Württembergs älteste Weinstadt und High-Tech-Standort für Wirtschaft und Wissenschaft vereinen sich hier auf angenehme Weise Tradition und Innovation. Heilbronn gehört zu den „jungen Schwarmstädten“ und erlebt einen hohen dynamischen Bevölkerungszuwachs.

Für eine hohe Lebensqualität sorgen das ausgezeichnete Bildungsangebot genauso wie die einladende Innenstadt, das breit gefächerte Vereinsleben, abwechslungsreiche Sport- und Kulturveranstaltungen sowie eine gemütliche Gastronomie.

Mit der Lern- und Erlebniswelt experimenta, gebührenfreien Kindergärten und dem TUM Campus Heilbronn ist die Stadt am Neckar auch im Bereich Bildung sehr gut aufgestellt. Die Hochschule Heilbronn mit ihren Schwerpunkten Technik, Wirtschaft und Informatik, die Duale Hochschule Baden-Württemberg Heilbronn, die Innovationsfabrik Heilbronn (IFH) und der Zukunftspark Wohlgelegen als Standort für junge

Hightech-Unternehmen bieten ein hohes Bildungsniveau und Chancen zur beruflichen Weiterbildung. Durch die erfolgreiche Ansiedlung der innovativen Programmierschule 42 der Dieter Schwarz Stiftung, die vielfältigen Aktivitäten der StartupCity Heilbronn, die Hightech-Unternehmen im Zukunftspark Wohlgelegen oder jüngst die erfolgreiche Standortbewerbung um einen Innovationspark für Künstliche Intelligenz des Landes Baden-Württemberg gewinnen Stadt und Region zunehmend an Attraktivität.

Namhafte nationale und internationale Unternehmen nutzen die Standortbedingungen in Heilbronn zu ihrem Vorteil. Renommierete Autohersteller setzen auf die Qualität der hier ansässigen Zulieferfirmen. Zudem zählt Heilbronn zu einem der wichtigsten Bankstandorte in Baden-Württemberg, ist etablierter Handels- und Dienstleistungsstandort und ein wichtiger Knotenpunkt für den Schifffahrtsverkehr.

Heilbronn ist eine lebendige und stetig wachsende Stadt. Mit über 4.000 Wohnungen und 66 eigenen Gewerbeeinheiten ist die Stadtsiedlung Heilbronn der größte Wohnungsanbieter auf dem Markt.



AUSSTATTUNG BESONDERHEITEN



- 62 moderne 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Davon 17 Wohnungen barrierefrei
- 53 Tiefgaragenstellplätze
- Ein Aufzug je Hauseingang
- Parkett-Bodenbeläge in unterschiedlichen Designs
- Großformatige und zeitgemäße Bodenfliesen
- Fußbodenheizung und elektrische Rollläden
- Moderne Badezimmer mit bodengleichen Duschen
- Fußläufige Entfernung zur Innenstadt
- Anschluss an das Nahwärmenetz der ZEAG
- PV-Anlage auf den Dächern
- vollelektrisches Carsharing-Fahrzeug, VW ID3
- Glasfasernetz bis in die Wohnung
- IP-TV

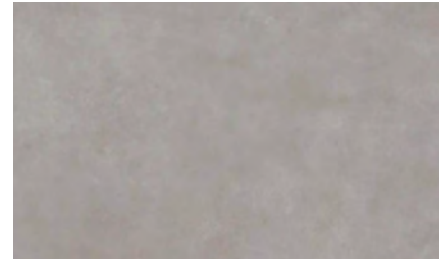
HOCHWERTIGE BODENBELÄGE



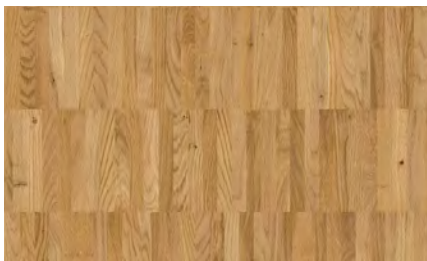
B1 Fliesen – IGA Today Grau
60 cm x 60 cm



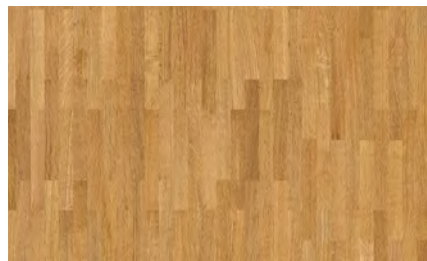
B2 Fliesen – Ambiente Taupe
60 cm x 60 cm



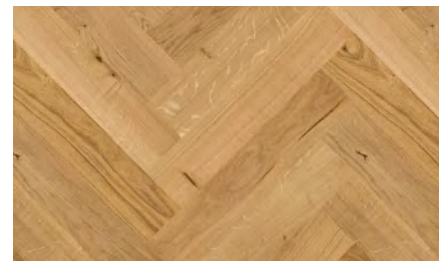
B3 Fliesen – IGA Forever Greige
60 cm x 60 cm



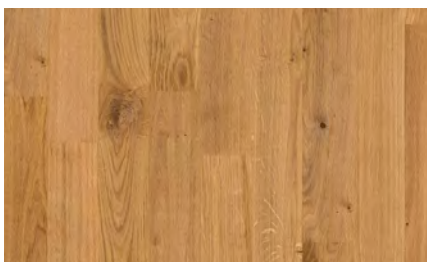
B4 Parkett – Mosaikparkett Eiche Rustikal*



B5 Parkett – Meister Eiche Natur*



B6 Parkett – Tabis Fischgräten*



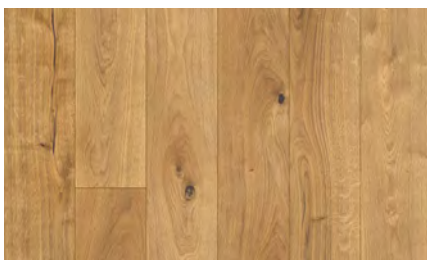
B6 Parkett – Tabis unregel. Verband*



B8 Fliesen – Timeless
60 cm x 60 cm



B9 Fliesen – Ergon Lombardia Grigio
60 cm x 60 cm



B10 Parkett – Landhausdiele Eiche Rustikal*



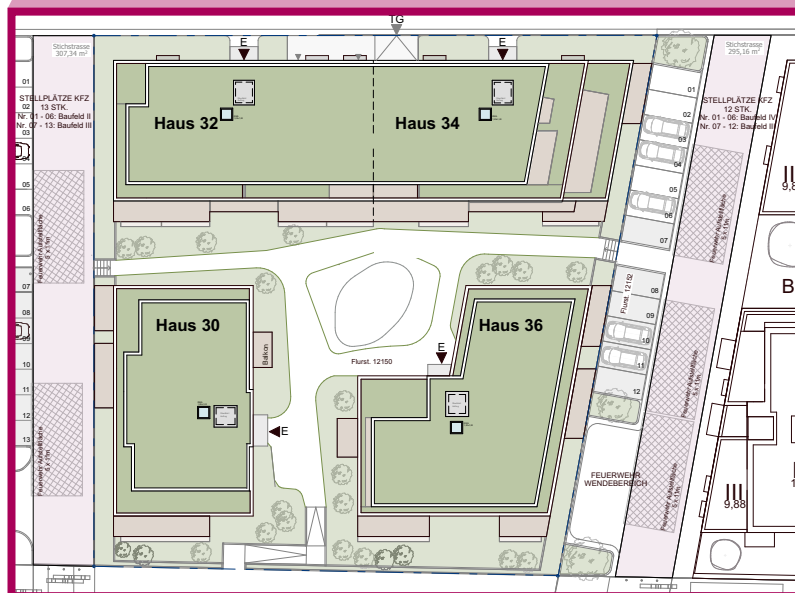
Terrasse – Mirage Name Gris Beige
60 cm x 60 cm



Wandfliesen – IGA Samara weiß matt
20 cm x 60 cm

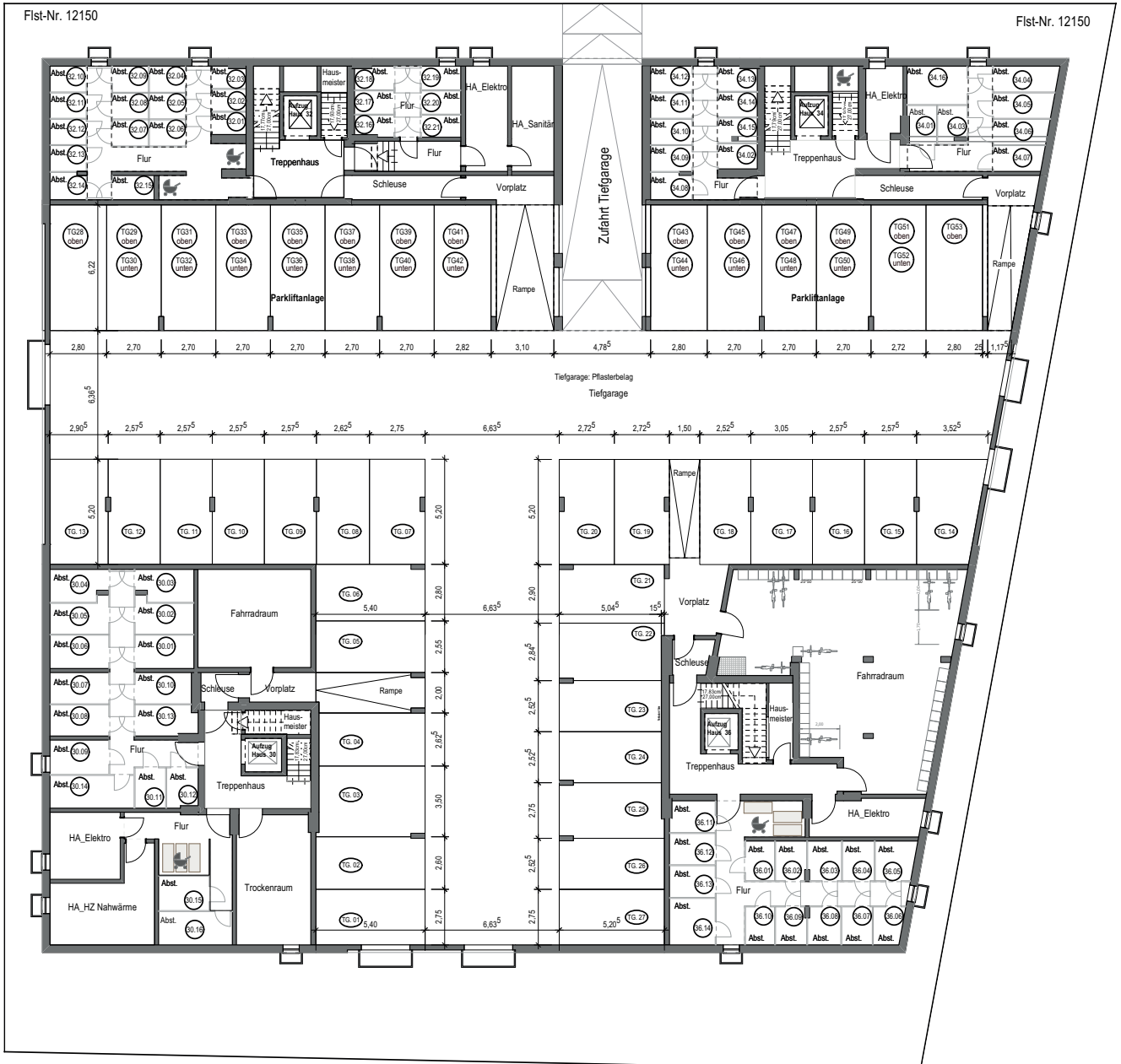


DIE LAGE IN DER HEILBRONNER SÜDSTADT



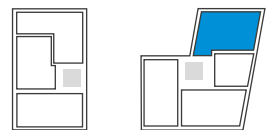
Ausschnitt: Ansicht Magnolienhof

ÜBERSICHT TIEFGARAGE



WOHNUNG NR. 36.09

3 ZIMMER · 2.OG



Unverbindliche Illustration
Nicht maßstabsgetreu
Angaben ohne Gewähr

Wohnen · Essen	26,06 m ²
Schlafen	13,55 m ²
Kind	11,55 m ²
Küche	9,26 m ²
Flur	15,15 m ²
Bad	6,44 m ²
Abstellraum	3,43 m ²
Balkon (9,46 m ²) 25%	2,37 m ²
Gesamtwohnfläche	87,81 m²

Kaufpreis 439.900,00 EUR



Ich möchte eine Eigentumswohnung im Magnolienhof!

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Ansprechpartnerinnen Naila Pantic und Laura Hahn gerne per E-Mail unter verkauf@stadtsiedlung.de oder per Telefon **07131-62578410** zur Verfügung. Mehr Infos unter: stadtsiedlung.de/magnolienhof