

Heilbronn

A home to fall in love with – Spacious townhouse with idyllic garden and feel-good factor

Property ID: 25188039



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 361 m²

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188039	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 189 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	7		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1929	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	243.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



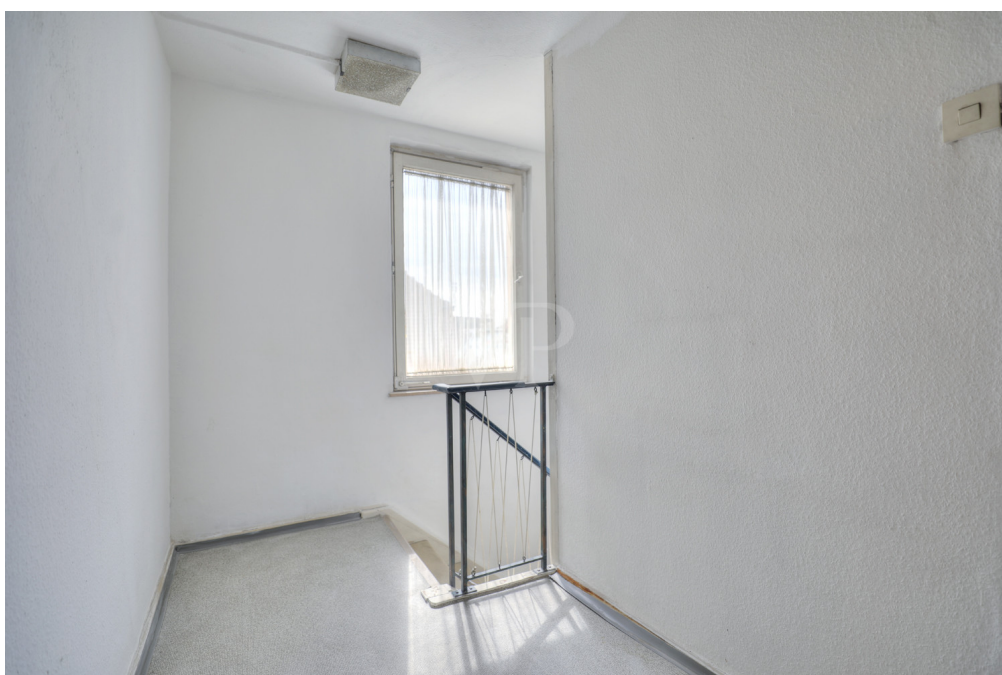
Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property

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®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



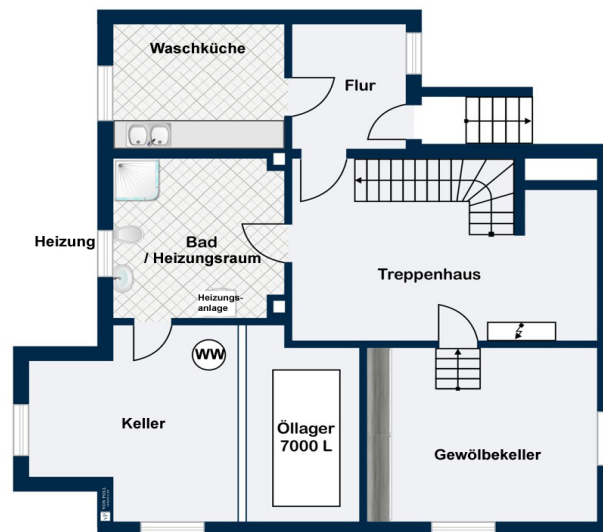

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

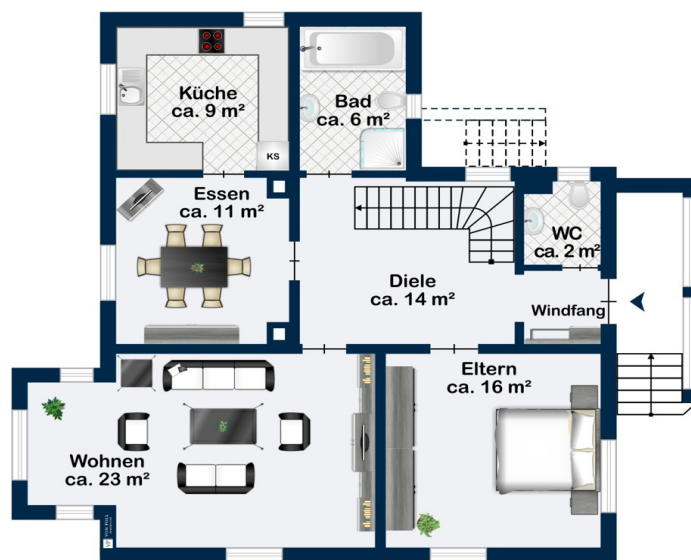
T.: 07131 - 12 32 46 0

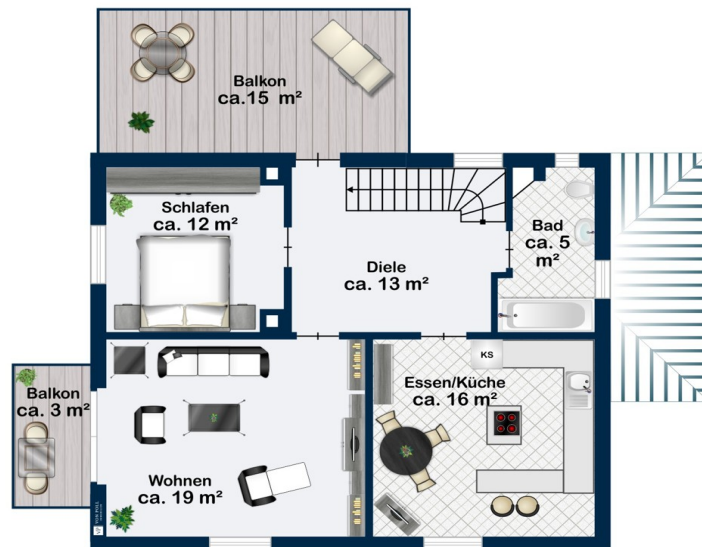
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

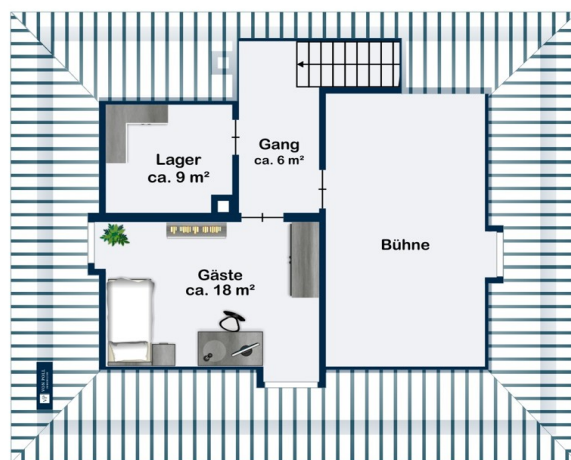
Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

A first impression

A home to fall in love with – Spacious townhouse with idyllic garden and feel-good factor. For sale is a charming, solidly built townhouse that impresses with its well-thought-out floor plan. With a generous living area of approximately 189 m² on a plot of approximately 360 m², this property offers a comfortable home for families who value style, comfort, and quality living. The house harmoniously combines charm and presents itself as a true space miracle: A total of 7 rooms, including three spacious bedrooms on the upper floor, a room in the attic, and another flexible room on the ground floor, offer a variety of uses – whether as children's rooms, a retreat, or a home office. The upper floor also features an additional bathroom, which is particularly advantageous for families. Another functionally equipped bathroom and a guest WC in the entrance area provide additional convenience. The house can also be used as a two-family home. The two bedrooms on the upper floor can easily be converted into a kitchen and living room. The heart of the house is the light-filled living area, whose inviting atmosphere is perfect for spending time with family and friends. Generous windows offer views of the surrounding greenery and create a pleasant living environment. The dining area, with its adjoining kitchen, provides ample space for a cozy dining nook and becomes the central gathering place of the house. A true highlight is the large, sunny south-facing balcony (terrace), accessible from the upper floor – ideal for starting the day with a coffee in the morning sun or relaxing in the evening. The upstairs bedroom also has a small east-facing balcony. The basement is spacious and versatile. In addition to the traditional boiler room and storage room, the house features a classic vaulted cellar. The garden is a green oasis of relaxation – ideal for playing, gardening, or simply unwinding outdoors. Here you can enjoy sunny hours in a peaceful setting and leave the everyday world behind. The location leaves nothing to be desired: Situated in an established, family-friendly neighborhood, you'll benefit from excellent infrastructure. A garage is also included. Shopping facilities, schools, and public transportation are all within easy reach, guaranteeing a high quality of life. This fantastic detached house is a true gem for anyone seeking a stylish home with character and plenty of space to realize their dreams. Experience the special atmosphere of this house for yourself – we warmly invite you to a viewing.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- Garten
- Balkon in Süd- und Ostausrichtung
- Garage
- Gewölbekeller
- 2 Bäder + Gäste WC
- Dachgeschoss teilweise schon ausgebaut
- Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

All about the location

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage direkt in Heilbronn. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aber auch mit dem Fahrrad, erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten.

Heilbronn mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com