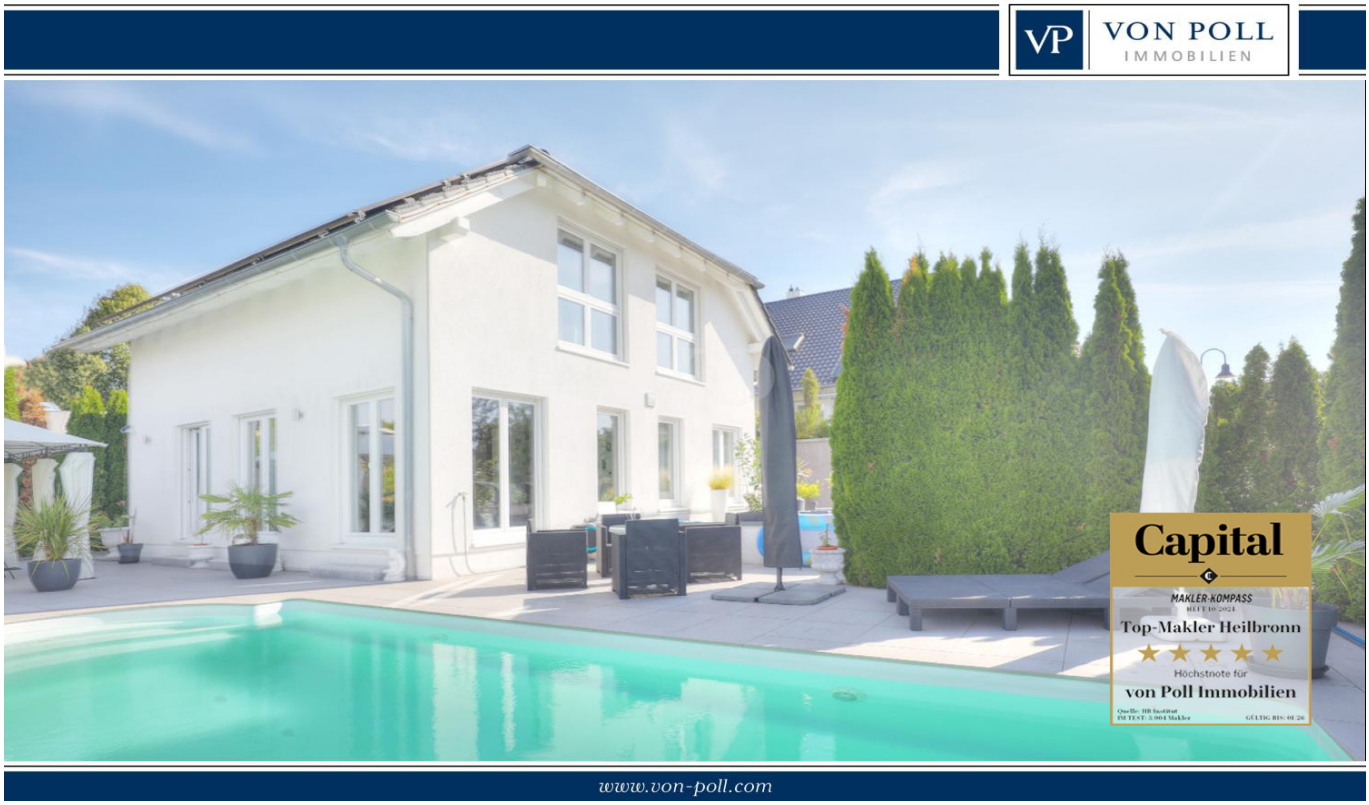
Talheim

# Charmantes Einfamilienhaus in attraktiver Lage mit tollem Outdoor-Pool

***Número de propiedad: 25188388***




**PRECIO DE COMPRA:** 1.250.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 113 m² • **HABITACIONES:** 5.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 427 m²

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25188388 |
| Superficie habitable | ca. 113 m² |
| Tipo de techo | Techo a cuatro aguas |
| Habitaciones | 5.5 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 2012 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.250.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Componentes prefabricados |
| Características | Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | ELECTRICITY |
| Certificado energético válido hasta | 27.01.2032 |
| Fuente de energía | Eléctrica |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 47.64 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A |
| Año de construcción según el certificado energético | 2012 |

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

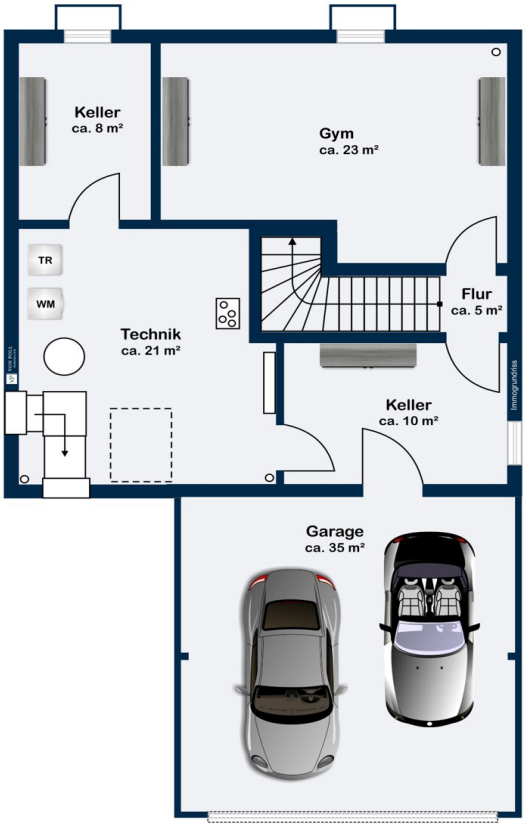
# La propiedad

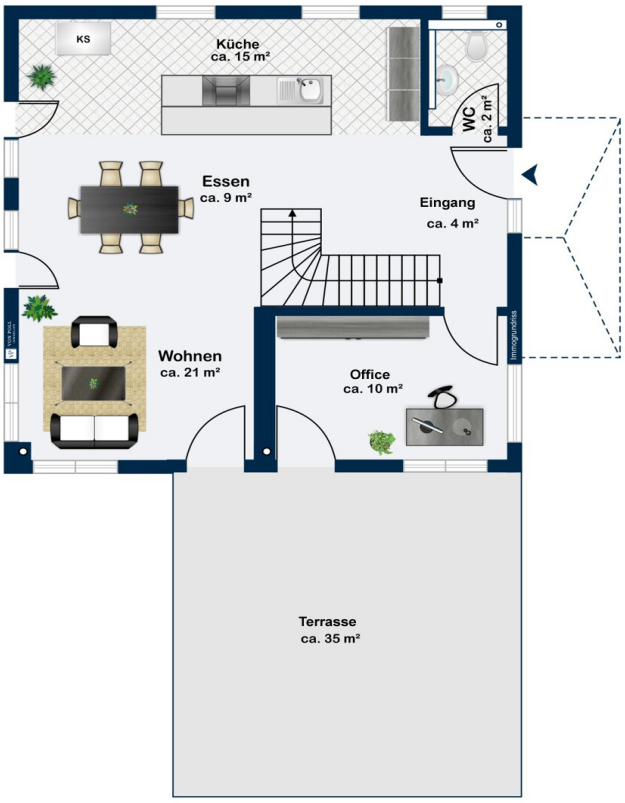
**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

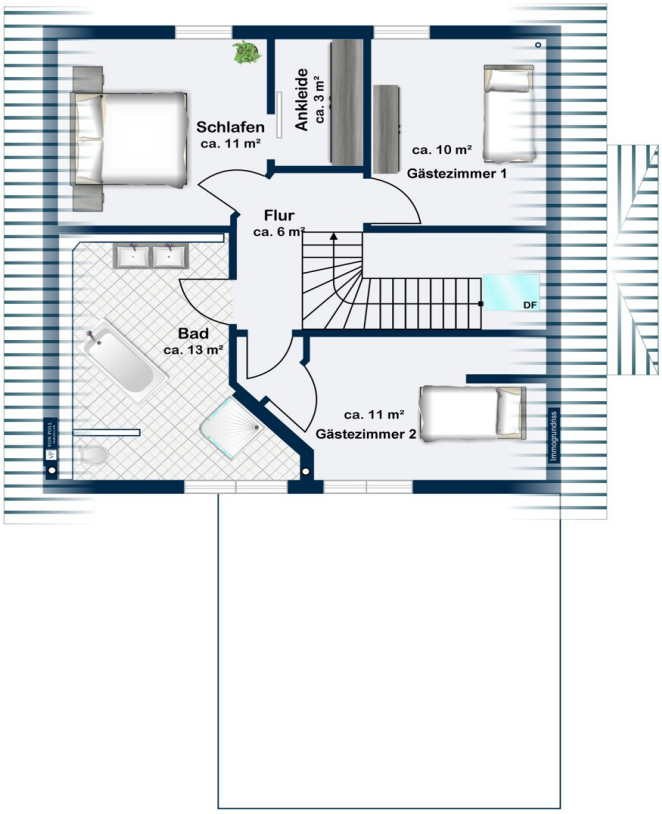
# La propiedad

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# Planos de planta




KS
Küche
ca. 15 m²
WC
ca. 2 m²
Essen
ca. 9 m²
Eingang
ca. 4 m²
Wohnen
ca. 21 m²
Office
ca. 10 m²
Terrasse
ca. 35 m²




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# Una primera impresión

Modernes Einfamilienhaus mit Pool, Doppelgarage und hochwertiger Ausstattung sucht neuen Lebensgenießer.

Dieses stilvolle Immobilie aus dem Jahr 2012 erstreckt sich über zwei Wohnebenen plus Keller und befindet sich auf einem pflegeleichten Grundstück. Durchdacht konzipiert, überzeugt es mit modernem Wohnkomfort in begehrter Lage. Hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine intelligente Raumaufteilung machen diese Wohlfühloase zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt mit großzügigem Platzangebot und bodentiefen Fenstern, die eine helle, einladende Atmosphäre schaffen. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten und einer Kochinsel ausgestattet – ideal für kulinarische Erlebnisse. Direkt angrenzend befindet sich die großzügige Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Außenbereich übergeht und zum Entspannen einlädt.

Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei komfortable Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Zwei stilvolle Bäder sorgen für hohen Wohnkomfort, während die Fußbodenheizung in allen Räumen eine behagliche Wärme schafft.

Ein besonderes Highlight ist der pflegeleichte Außenbereich mit einem exklusiven Outdoorpool, ausgestattet mit einer Gegenstromanlage – ideal für Sportbegeisterte. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch einen hauseigenen Fitnessraum.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einem exzellenten Zustand und kombiniert modernes Wohnen mit höchster Lebensqualität.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen Hauses überzeugen!

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# Detalles de los servicios

großer Outdoor-Pool mit Sandfilter-Anlage
2 Terrassen
PV-Anlage mit 14,7 kWh und 5 kWh Speicher
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit 300l Warmwasserspeicher
KfW55-Effizienzhaus
kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärme-Rückgewinnung
Alarmanlage mit Außen- und Innenkameras, sowie direkter Anbindung an die Notrufzentrale
elektrische Rollläden
Doppel-Garage mit Sektionaltor und direktem Hauszugang

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# Todo sobre la ubicación

Talheim ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Heilbronn in Baden-Württemberg, die durch ihre ruhige Lage und gute Anbindung an die Stadt Heilbronn besticht. Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern eine attraktive Kombination aus ländlichem Flair und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien und Berufspendler macht.

Talheim ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Nähe zu den Autobahnen A6 und A81, sowie der S-Bahn-Verbindung nach Heilbronn ermöglichen eine schnelle Anbindung an die benachbarten Städte und das regionale Verkehrsnetz. Für die tägliche Versorgung ist Talheim bestens ausgestattet, mit Geschäften des täglichen Bedarfs und einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrsnetz. Auch die medizinische Versorgung ist durch eine Arztpraxis und Apotheke gewährleistet, was den Ort zu einem attraktiven Lebensraum für alle Altersgruppen macht.

Die Grundschule Talheim stellt für Familien die erste Bildungsstation dar. Für weiterführende Schulen können die Schüler auf die Schulen in Heilbronn zurückgreifen. Hier gibt es nicht nur Grund- und weiterführende Schulen, 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).

Für Freizeitgestaltung ist in Talheim ebenfalls bestens gesorgt. Die ländliche Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren in die Natur ein. Sportbegeisterte kommen im örtlichen Sportverein auf ihre Kosten, der eine breite Palette an Aktivitäten für alle Altersgruppen anbietet, von Fußball und Tennis bis hin zu Fitness und Turnen. Darüber hinaus sind in der Umgebung zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Feste zu finden, die das gemeinschaftliche Leben bereichern.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften 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. Die Planung des IPAI, des Innovationsparks für Künstliche Intelligenz, zeigt die enorme technologische Entwicklung

Heilbronns. 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.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Talheim ein idealer Ort für Menschen ist, die die Ruhe und Natur einer ländlichen Gemeinde genießen möchten, aber gleichzeitig die Vorteile einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zu Heilbronn schätzen.

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2032.
Endenergiebedarf beträgt 47.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**Número de propiedad: 25188388 - 74388 Talheim**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com