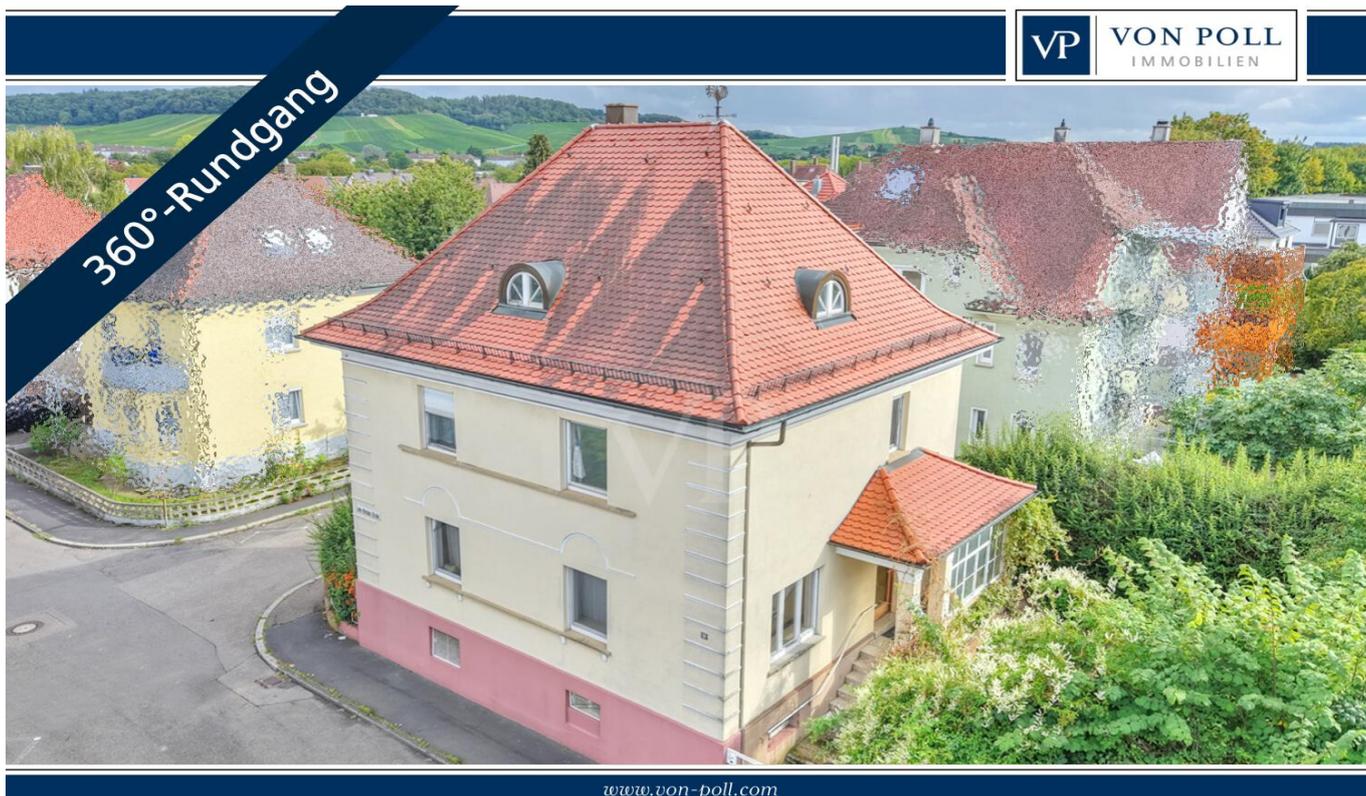


Heilbronn

# Una casa para enamorarse: espaciosa casa adosada con un jardín idílico y un factor de bienestar.

Número de propiedad: 25188039



PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 361 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

- 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: 25188039 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	25188039	Precio de compra	585.000 EUR
Superficie habitable	ca. 189 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1929		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	243.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.05.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1929

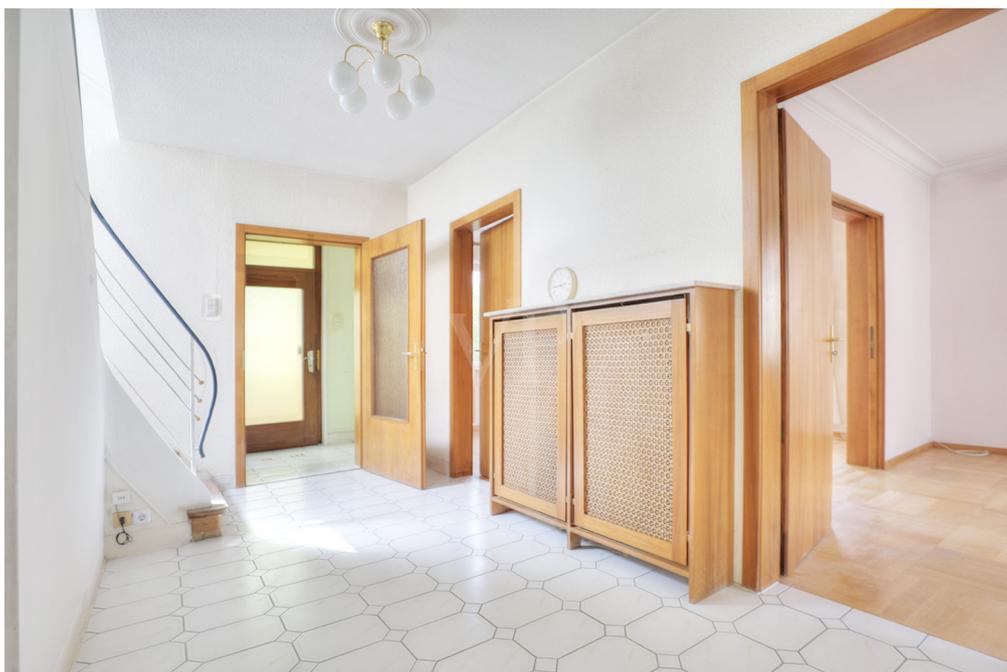
Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



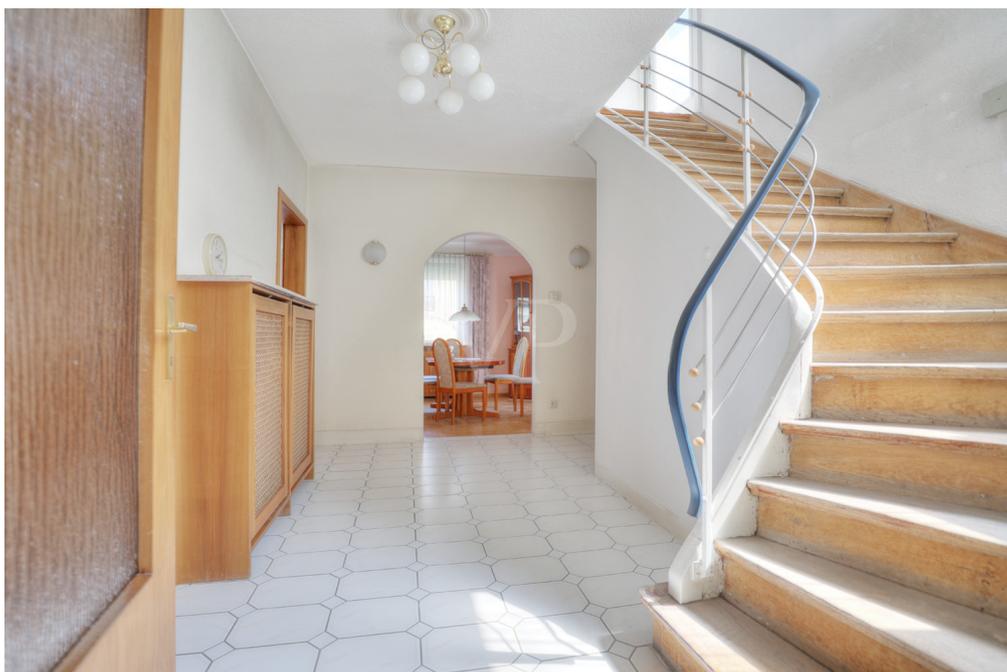
Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



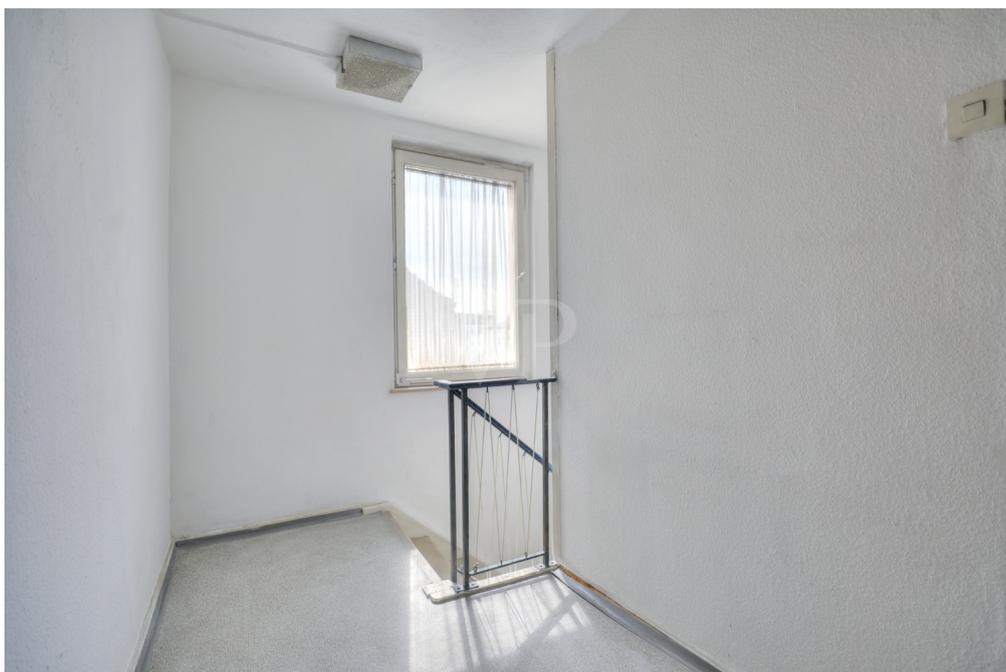
Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

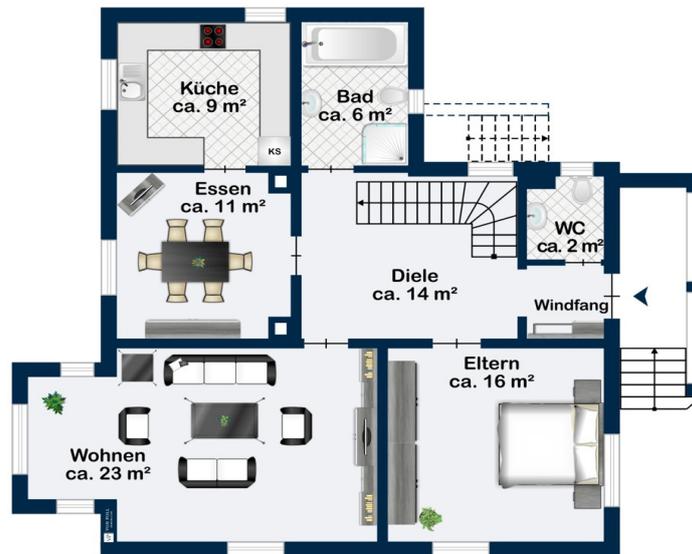
## La propiedad

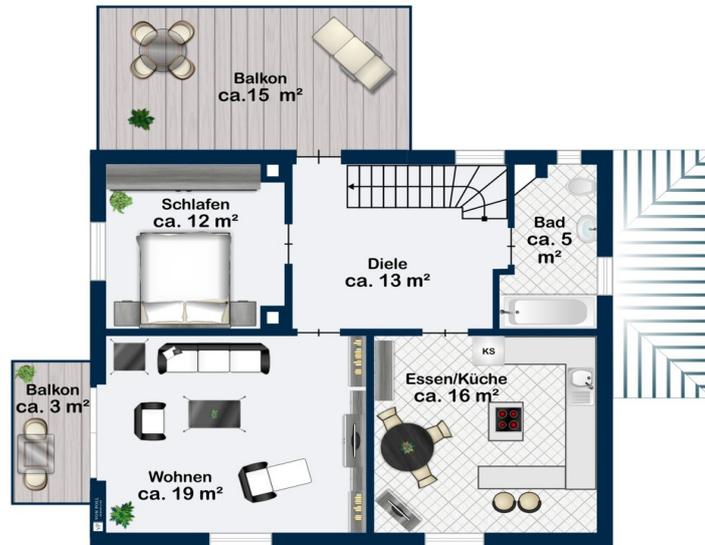


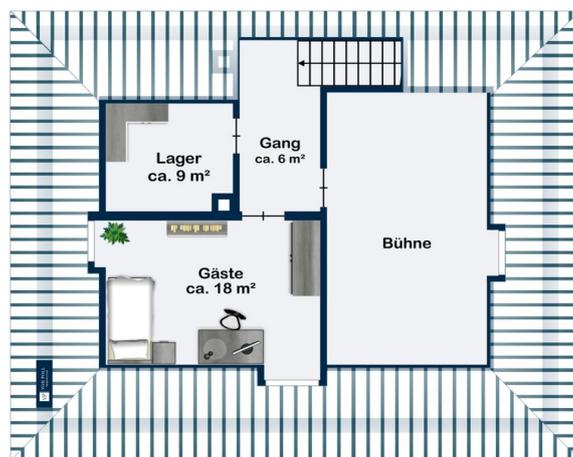
Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Planos de planta









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: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Una primera impresión

Un hogar para enamorarse: Espaciosa casa adosada con un jardín idílico y un ambiente de bienestar. Se vende una encantadora casa adosada de sólida construcción que impresiona por su cuidada distribución. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 189 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 360 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece un hogar confortable para familias que valoran el estilo, la comodidad y la calidad de vida. La casa combina armoniosamente el encanto y se presenta como una auténtica maravilla del espacio: un total de 7 habitaciones, incluyendo tres amplios dormitorios en la planta superior, una habitación en el ático y otra habitación versátil en la planta baja, ofrecen diversos usos, ya sea como habitación infantil, un rincón de relax o un despacho. La planta superior también cuenta con un baño adicional, especialmente ideal para familias. Otro baño funcional y un aseo de cortesía en la entrada proporcionan mayor comodidad. La casa también puede utilizarse como vivienda para dos familias. Los dos dormitorios de la planta superior se pueden convertir fácilmente en cocina y salón. El corazón de la casa es la luminosa sala de estar, cuyo acogedor ambiente es perfecto para pasar tiempo con familiares y amigos. Los amplios ventanales ofrecen vistas a la vegetación circundante y crean un ambiente agradable. El comedor, con su cocina contigua, ofrece un amplio espacio para un acogedor rincón de comedor y se convierte en el punto de encuentro central de la casa. Un punto culminante es la amplia y soleada terraza orientada al sur, accesible desde la planta superior, ideal para empezar el día con un café al sol de la mañana o relajarse al atardecer. El dormitorio de la planta superior también cuenta con un pequeño balcón orientado al este. El sótano es espacioso y versátil. Además de la tradicional sala de calderas y el trastero, la casa cuenta con una clásica bodega abovedada. El jardín es un oasis verde de relajación, ideal para jugar, cultivar un huerto o simplemente relajarse al aire libre. Aquí podrá disfrutar de las horas de sol en un entorno tranquilo y desconectar de la rutina. La ubicación satisface todas las necesidades: ubicada en un barrio consolidado y familiar, disfrutará de una excelente infraestructura. También incluye garaje. Centros comerciales, escuelas y transporte público están a poca distancia, lo que garantiza una alta calidad de vida. Esta fantástica casa unifamiliar es una verdadera joya para quienes buscan un hogar elegante con carácter y amplio espacio para hacer realidad sus sueños. Experimente el ambiente especial de esta casa; le invitamos cordialmente a visitarla.

Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)