


Heilbronn

Vivir y disfrutar: Sauna, piscina y uso versátil (3 unidades posibles)

Número de propiedad: 25188073

VERKAUFT



Capital

MAKLER-KOMPASS

WERT 20 2023

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

DE TEXT: 3.300 Wörter

GÜLTIG BIS: 05.23

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 935.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m²

Número de propiedad: 25188073 - 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188073
Superficie habitable	ca. 233 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	935.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	23.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	173.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2022

Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



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®)

Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propiedad



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

Número de propiedad: 25188073 - 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

Una primera impresión

Vivir y disfrutar: Sauna, piscina y uso versátil (posibilidad de 3 unidades). Esta excepcional casa unifamiliar, con una generosa superficie habitable de aproximadamente 230 m², se encuentra en una parcela de aproximadamente 382 m² en una zona tranquila al final de una calle sin salida. Construida en 1992 y en constante mantenimiento, la propiedad impresiona por su cuidada distribución, su excelente estado de conservación y las numerosas reformas realizadas en los últimos años. La casa se distribuye en tres plantas y ofrece un total de siete estancias, incluyendo varios dormitorios espaciosos y tres baños modernos. La propiedad es ideal para familias y para quienes valoran la flexibilidad de uso. La planta superior también cuenta con un apartamento independiente de diseño elegante, ideal para alquilar o como oficina independiente o zona de invitados. El sótano ofrece un local comercial adicional, ofreciendo diversas posibilidades de uso. El corazón de la casa es el amplio salón-comedor con acceso directo a la terraza y a la preciosa zona exterior ajardinada. Aquí encontrará un jardín bien cuidado, una piscina (modernizada en 2022) y una sauna prácticamente nueva, cuya ampliación está prevista para 2025. Esto enriquecerá la propiedad con cómodas instalaciones de bienestar. En los últimos años se ha prestado especial atención a las medidas de modernización: el sistema de calefacción se sustituyó en 2022, con el apoyo de un sistema solar térmico de última generación que garantiza un suministro eficiente de agua caliente. También en 2022, se rediseñó la zona exterior, mientras que en 2023 se instaló un suelo laminado de alta calidad en la planta superior. El baño de la planta baja se modernizó por completo en 2019. En 2024, también se renovaron el baño, los muebles del dormitorio, partes de la cocina y la logia (sellado de los azulejos). Se prevén otras modernizaciones, como la ampliación de la sauna, para 2025. Dispone de un garaje para sus vehículos. La tranquila ubicación en una calle sin salida garantiza un entorno agradable con poco tráfico. A pesar de la tranquilidad del entorno, todos los servicios diarios están a solo unos minutos: la excelente infraestructura, con numerosas tiendas, médicos, conexiones de autobús y tren de cercanías, garantiza una alta calidad de vida y flexibilidad en el día a día. Las características de la casa cumplen con los más altos estándares de confort y funcionalidad. Además de la moderna calefacción central, con energía solar térmica, se han instalado accesorios de alta calidad en la cocina y el baño. El apartamento independiente en la planta superior y el local comercial en el sótano ofrecen opciones de uso versátiles, generando ingresos adicionales o la posibilidad de una oficina en casa independiente. Esta casa multifamiliar, bien mantenida, combina la comodidad de una vida contemporánea con una distribución cuidadosamente diseñada, atractiva tanto para propietarios como para inversores. Compruebe usted mismo las múltiples posibilidades que ofrece esta propiedad. Esperamos tener noticias suyas.

Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

Detalles de los servicios

- Solarthermie
- Sauna
- Swimmingpool
- Gewerbeeinheit im UG (auch als separate Wohneinheit nutzbar)
- Einliegerwohnung im OG
- 2x EBK
- Garage plus 2x freier Stellplatz
- ruhige Lage in einer Sackgasse

Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Dieses schöne Haus liegt in südlicher grüner Lage von Heilbronn, in einer ruhigen Sackgasse.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. 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).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. 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. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Número de propiedad: 25188073 - 74074 Heilbronn

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25188073 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com