

Heilbronn

Einziehen und sofort zuhause sein!

Número de propiedad: 25188256



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.185.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m²

Número de propiedad: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188256
Superficie habitable	ca. 180 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.185.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 104 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

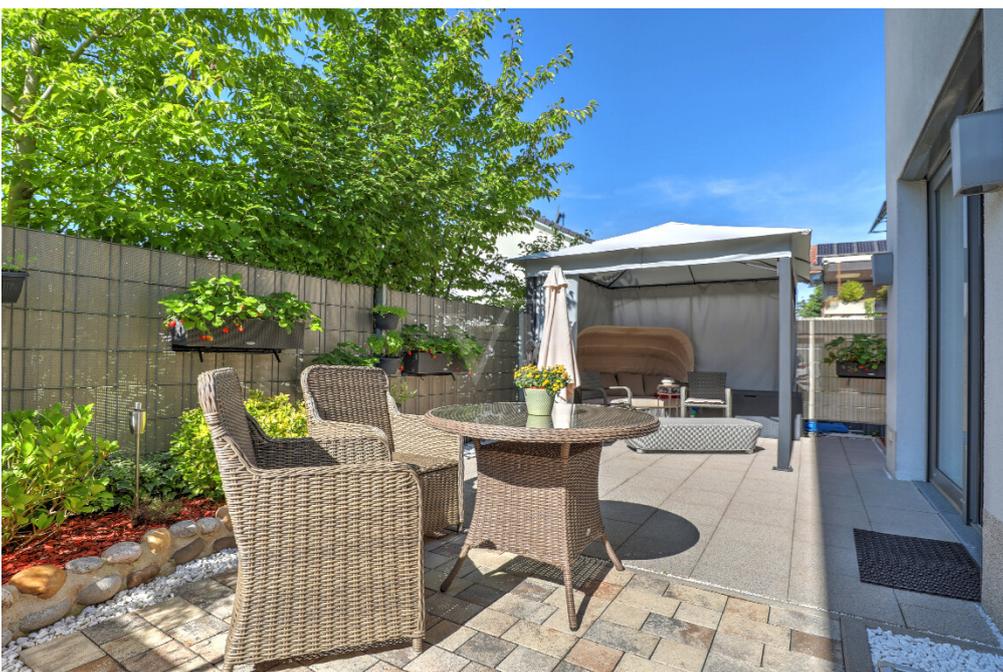
Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	80.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.08.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



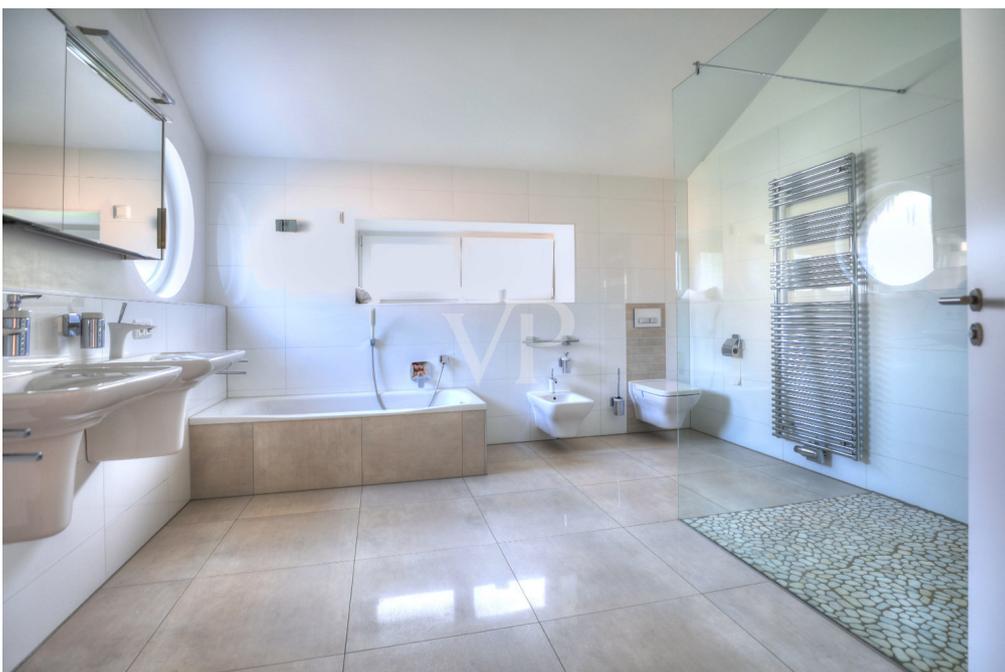
Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



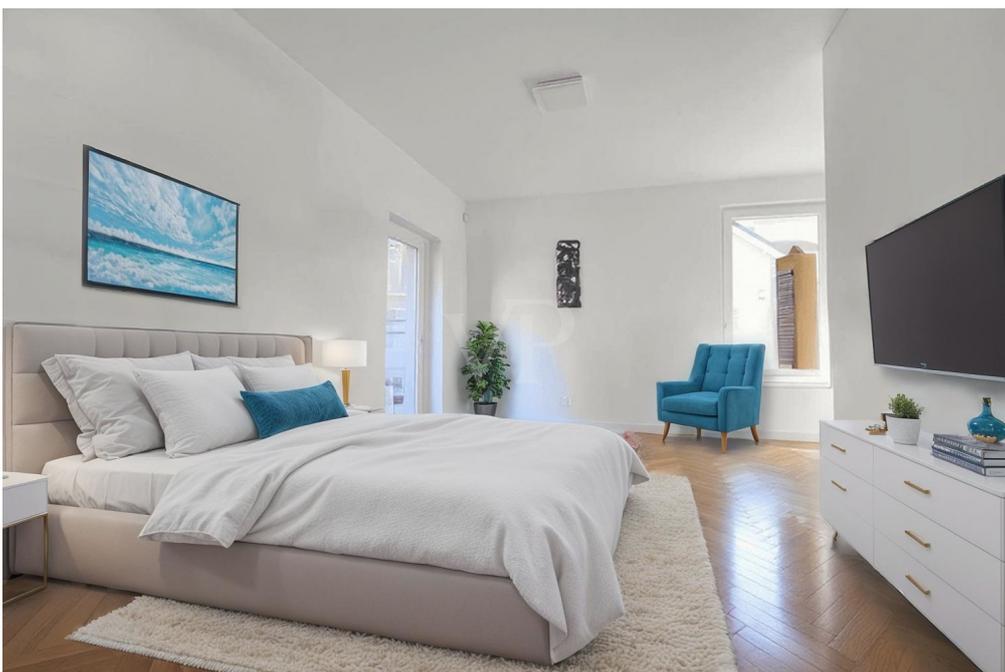
Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188256 - 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: 25188256 - 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: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

Una primera impresión

Beste Lage – Heilbronner Osten

Nur wenige Schritte von den Weinbergen entfernt:

ein Einfamilienhaus mit zeitloser Architektur, Baujahr 2011, rund 180 m² Wohnfläche & einer XL-Garage.

Großzügig & lichtdurchflutet

Offener Grundriss, hohe Decken

Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche

Kaminofen für behagliche Wärme

Flexibel nutzbare Räume

Gästezimmer (ca. 14 m²) – ideal als Büro oder Hobbyraum

Hobby-/Abstellfläche für Ordnung und Stauraum

Rückzugsorte im Obergeschoss

Elternbereich: Schlafzimmer mit Ankleide & en-suite Bad

Kinderzimmer (ca. 20 m²) mit eigenem Duschbad

Galerie – perfekt als Arbeits- oder Lesebereich

Wellness & Arbeiten im Untergeschoss

Wohn-/Wellnessbereich (ca. 26 m²) mit Kamin

Sauna mit Duschbad

Büro (ca. 15 m²) und Hobbyraum (ca. 18 m²)

Außenbereich & Ausstattung

Süd-Terrasse & pflegeleichter Garten

Doppelgarage mit Platz für Autos, Fahrräder und Geräte

Hochwertige Materialien und moderne Technik

Fazit

Ein Zuhause für Paare mit Anspruch und Familien mit einem Kind – großzügig, durchdacht, hochwertig.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

Detalles de los servicios

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten, fußläufig an den Weinbergen gelegen
- Geräumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:

- 3 Bäder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kaminöfen (EG & UG)
- Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)

- Solarthermie

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse

Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in ruhigen, gewachsenen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Stadtzentrum bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars, ergänzt durch größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie den zentralen Marktplatz. Für entspannte Stunden im Grünen stehen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpftal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad zur Verfügung. Die Promenaden am Neckarufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Momenten am Wasser ein.

Heilbronn, mit rund 132.000 Einwohnern, gilt als dynamisches Wirtschaftszentrum in der Region. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber – darunter Lidl, Bosch und Audi – befinden sich in kurzer Entfernung und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Metropolregionen wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde über die A81 gut erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zugleich eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet ein breites Freizeit- und Sportangebot – darunter Reit-, Tennis- und Fußballvereine sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

Auch im Bildungsbereich zeigt Heilbronn eine zukunftsorientierte Entwicklung. Neben einem umfassenden Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein wegweisendes Projekt stellt der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) dar – das künftig größte KI-Ökosystem Europas. Mit der aktiven Beteiligung zahlreicher Unternehmen, unter anderem der Schwarz-Gruppe, positioniert sich Heilbronn als Standort technologischer Exzellenz und Innovationskraft.

Número de propiedad: 25188256 - 74074 Heilbronn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25188256 - 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