

Heilbronn

¡Vida soleada y dichosa con invernadero y garaje en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 25188174



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74,28 m² • HABITACIONES: 2



- 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



De un vistazo

Número de propiedad	25188174
Superficie habitable	ca. 74,28 m ²
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón



Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	11.09.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado de consumo
105.58 kWh/m²a
D
2008





























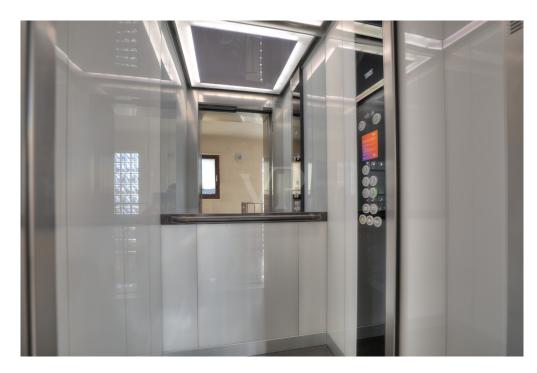
















La propiedad





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



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.



Una primera impresión

En una ubicación residencial privilegiada en la popular zona este de Heilbronn, le espera este luminoso y bien distribuido apartamento de 2 habitaciones: el hogar perfecto tanto para propietarios como para inversores. Ubicado en un edificio bien cuidado con ascensor, el apartamento cuenta con una distribución cuidadosamente diseñada. El espacioso salón, con un invernadero contiguo orientado al sur, ofrece un ambiente agradable con abundante luz natural y una hermosa vista a la vegetación circundante. El dormitorio es tranquilo y acogedor, y la cocina independiente ofrece amplio espacio para cocinar y entretenerse. El baño, impecablemente cuidado, completa la armoniosa estancia. El apartamento cuenta con ventanas modernas (instaladas en 2020), un ascensor nuevo (instalado en 2024) y un baño con ducha (la ducha y la plomería se modernizaron en 2019). Una plaza de garaje garantiza un cómodo aparcamiento directamente en el edificio, otra ventaja en esta codiciada ubicación. ¡Esperamos su consulta y programar una visita!



Detalles de los servicios

- begehrte Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Aufzug
- gute Raumaufteilung
- Wintergarten mit Südausrichtung und Ausblick
- Duschbad und separates WC
- Einbauküche
- Keller
- Fahrradraum
- Garagenstellplatz



Todo sobre la ubicación

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch 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 den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten.

Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell 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.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer



modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.



Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.58 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



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