

Heilbronn

# Une maison dont on tombe amoureux – Spacieuse maison de ville avec jardin idyllique et atmosphère chaleureuse

*CODE DU BIEN: 25188039*

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 361 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188039
Surface habitable	ca. 189 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1929
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	243.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1929



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





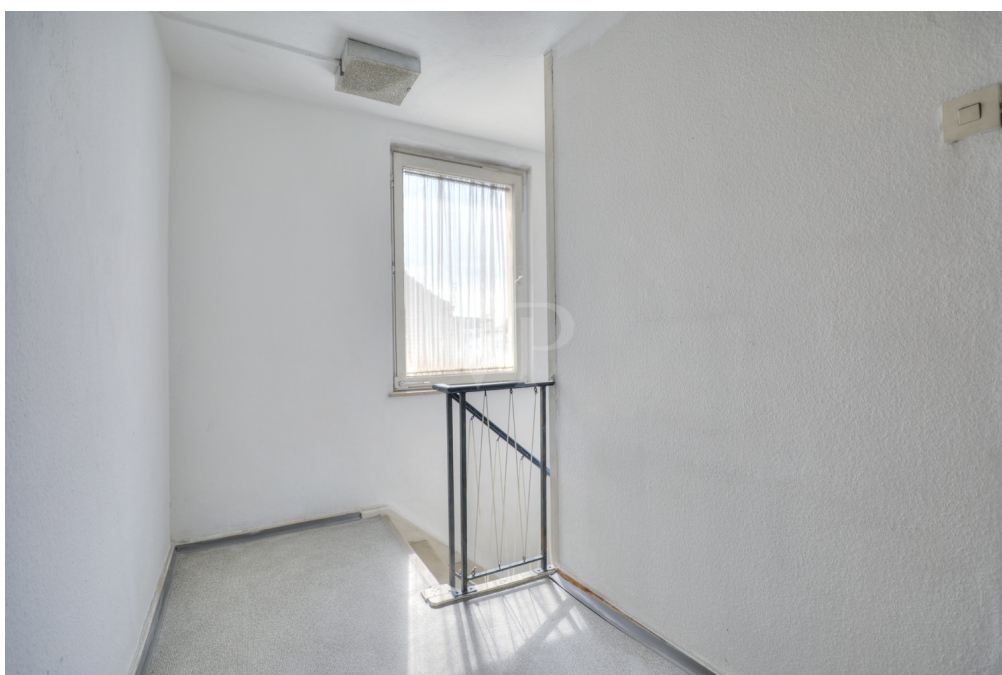
CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété

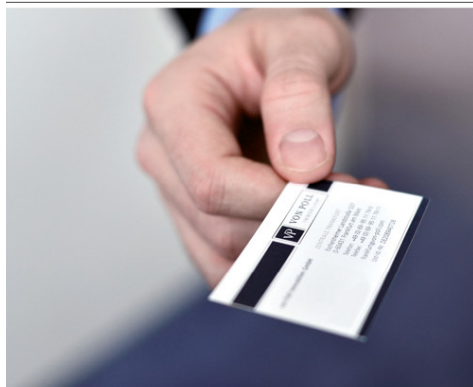




CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété

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 IN 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)



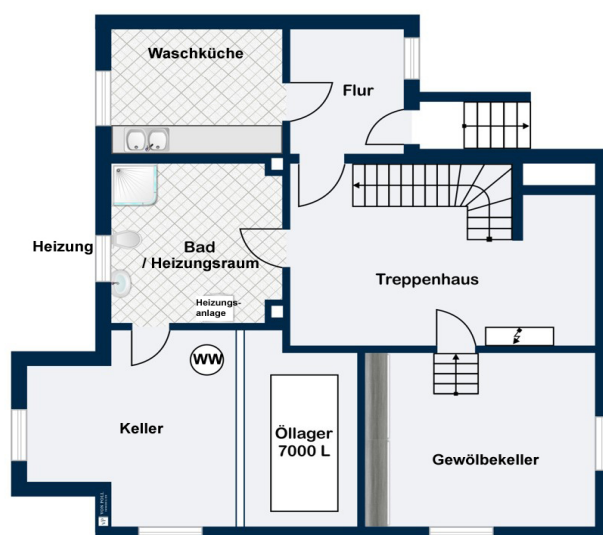
CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

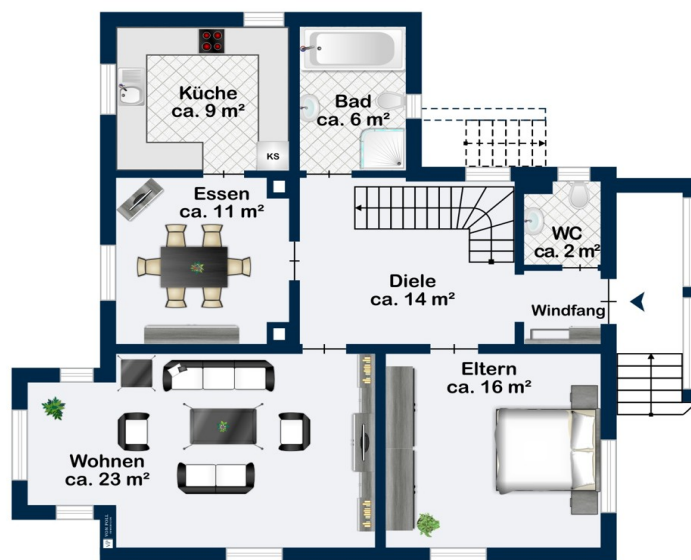
## La propriété

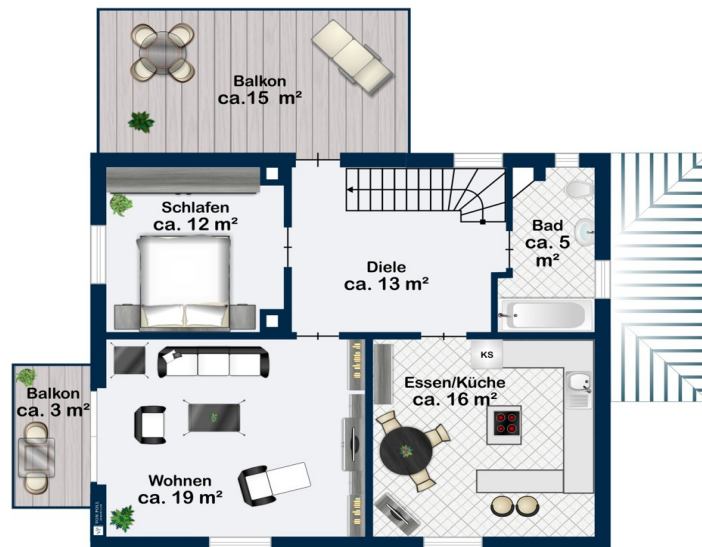


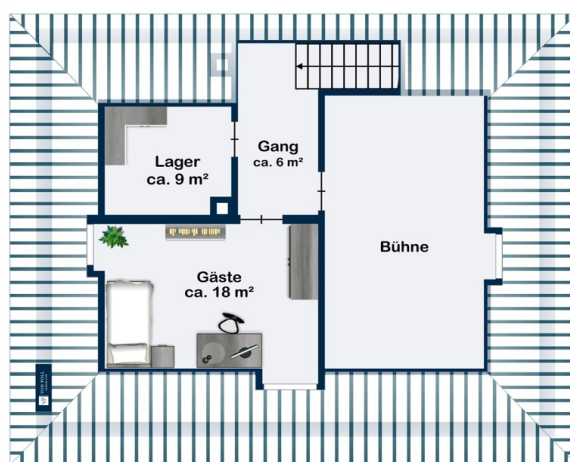
CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn**

## Une première impression

Un véritable coup de cœur ! Spacieuse maison de ville avec jardin idyllique et atmosphère chaleureuse. À vendre : une charmante maison de ville, de construction solide, qui séduit par son agencement bien pensé. Avec une surface habitable généreuse d'environ 189 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 360 m<sup>2</sup>, cette propriété offre un cadre de vie confortable aux familles qui apprécient le style, le confort et une qualité de vie optimale. La maison allie harmonieusement charme et agencement optimisé : sept pièces au total, dont trois chambres spacieuses à l'étage, une chambre mansardée et une pièce modulable au rez-de-chaussée, offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, espace détente ou bureau. L'étage dispose également d'une salle de bain supplémentaire, un atout précieux pour les familles. Une autre salle de bain fonctionnelle et des toilettes invités à l'entrée apportent un confort supplémentaire. La maison peut également convenir à deux familles. Les deux chambres à l'étage peuvent facilement être transformées en cuisine et salon. Le cœur de la maison est son espace de vie baigné de lumière, dont l'atmosphère chaleureuse est idéale pour partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. De larges fenêtres offrent une vue imprenable sur la verdure environnante et créent un cadre de vie agréable. La salle à manger, attenante à la cuisine, offre un espace généreux pour un coin repas convivial et devient le lieu de rassemblement central de la maison. Un véritable atout est la grande terrasse ensoleillée exposée plein sud, accessible depuis l'étage – idéale pour commencer la journée par un café au soleil ou pour se détendre en soirée. La chambre à l'étage dispose également d'un petit balcon exposé à l'est. Le sous-sol est spacieux et modulable. Outre la chaufferie et le débarras traditionnels, la maison comprend une cave voûtée classique. Le jardin est un havre de paix verdoyant – idéal pour jouer, jardiner ou simplement se détendre en plein air. Vous pourrez y profiter du soleil dans un cadre paisible et oublier le quotidien. L'emplacement est idéal : situé dans un quartier résidentiel établi et familial, vous bénéficierez d'excellentes infrastructures. Un garage est également inclus. Commerces, écoles et transports en commun sont facilement accessibles, garantissant une excellente qualité de vie. Cette superbe maison individuelle est un véritable bijou pour quiconque recherche une demeure élégante et pleine de charme, offrant un espace généreux pour réaliser ses rêves. Venez découvrir par vous-même l'atmosphère unique de cette maison : nous vous invitons chaleureusement à la visiter.

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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