

Heilbronn

Vivre et profiter : sauna, piscine et usage polyvalent (3 unités possibles)

CODE DU BIEN: 25188073

VERKAUFT

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 935.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 233 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 382 m²

CODE DU BIEN: 25188073 - 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188073
Surface habitable	ca. 233 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	935.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	173.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



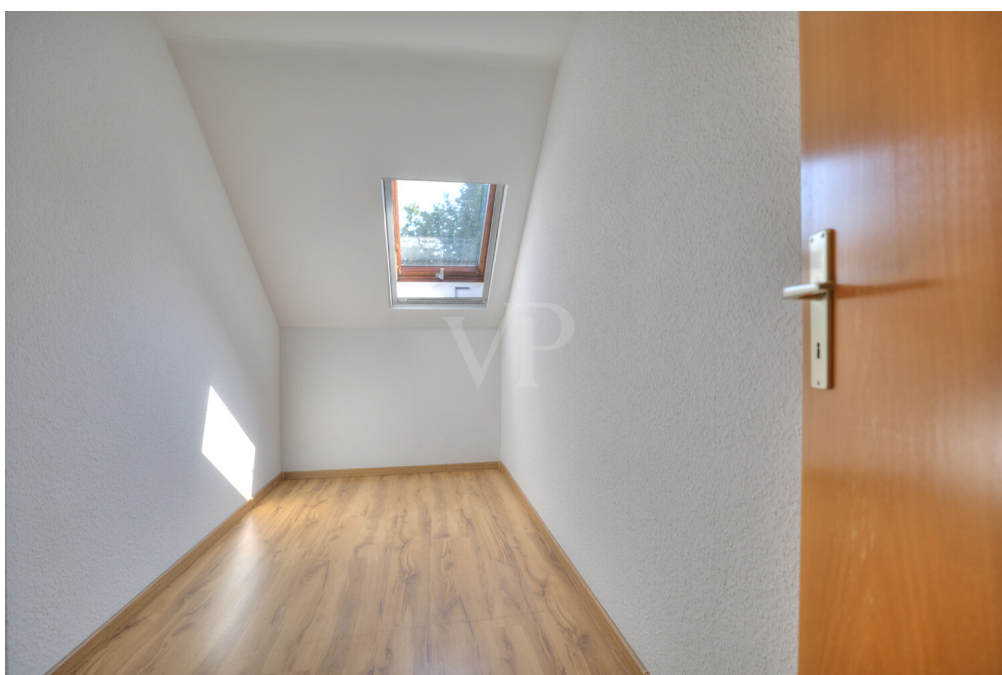
CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété

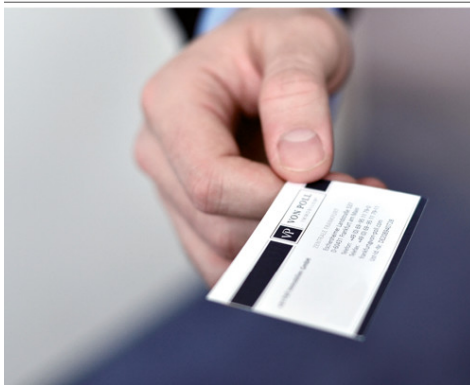


CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

La propriété



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 | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188073 - 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

Une première impression

Vivre et profiter : Sauna, piscine et polyvalence (possibilité de 3 unités). Cette maison individuelle d'exception, d'une généreuse surface habitable d'environ 230 m², est située sur un terrain d'environ 382 m², au calme, en fond d'impasse. Construite en 1992 et entretenue avec soin, la propriété séduit par son agencement bien pensé, son excellent état et les nombreuses modernisations réalisées ces dernières années. La maison s'étend sur trois niveaux et offre sept pièces au total, dont plusieurs chambres spacieuses et trois salles de bains modernes. Elle est particulièrement adaptée aux familles et à toute personne appréciant la flexibilité d'utilisation. L'étage supérieur comprend également un appartement indépendant bien agencé, idéal pour la location ou pour servir de bureau ou de chambre d'amis. Le sous-sol offre un espace commercial supplémentaire, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger avec accès direct à la terrasse et au jardin paysager. Vous y trouverez un jardin soigné, une piscine (modernisée en 2022) et un sauna quasi neuf, dont l'agrandissement est prévu pour 2025. Ceci agrémentera la propriété d'installations de bien-être confortables. Une attention particulière a été portée aux travaux de modernisation ces dernières années : le système de chauffage a été remplacé en 2022 et est désormais complété par un système solaire thermique de pointe qui assure une production d'eau chaude efficace. Toujours en 2022, l'espace extérieur a été réaménagé, tandis qu'en 2023, un parquet stratifié de haute qualité a été installé à l'étage. La salle de bain du rez-de-chaussée a été entièrement modernisée en 2019. En 2024, la salle de bain, le mobilier de la chambre, une partie de la cuisine et la loggia (revêtement des carreaux) ont également été rénovés. D'autres modernisations, telles que l'agrandissement du sauna, sont prévues pour 2025. Un garage est à votre disposition pour vos véhicules. Située dans une impasse tranquille, la propriété offre un cadre de vie agréable et paisible. Malgré un environnement paisible, toutes les commodités sont à quelques minutes seulement : une excellente infrastructure, avec de nombreux commerces, médecins, arrêts de bus et une gare, garantit une grande qualité de vie et une flexibilité optimale au quotidien. La maison offre un confort et une fonctionnalité exceptionnels. Outre un chauffage central moderne, complété par l'énergie solaire thermique, la cuisine et la salle de bains sont équipées d'installations haut de gamme. L'appartement indépendant à l'étage et le local commercial au sous-sol offrent de multiples possibilités d'aménagement, permettant de générer des revenus supplémentaires ou de créer un bureau à domicile. Cet immeuble de rapport, en excellent état, allie confort moderne et agencement bien pensé, et séduira aussi bien les propriétaires occupants que les investisseurs. Découvrez par vous-même le potentiel de ce bien. Nous restons à votre disposition.

CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188073 - 74074 Heilbronn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188073 - 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

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

www.von-poll.com