Heilbronn

Maison individuelle ou bifamiliale dans un emplacement de rêve exclusif sur le Wartberg – idéalement située au milieu des vignes, dans un endroit calme et isolé.

CODE DU BIEN: 25188086

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 193,38 m² • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.045 m²

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

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

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188086
Surface habitable	ca. 193,38 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1953
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Combustible liquide
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

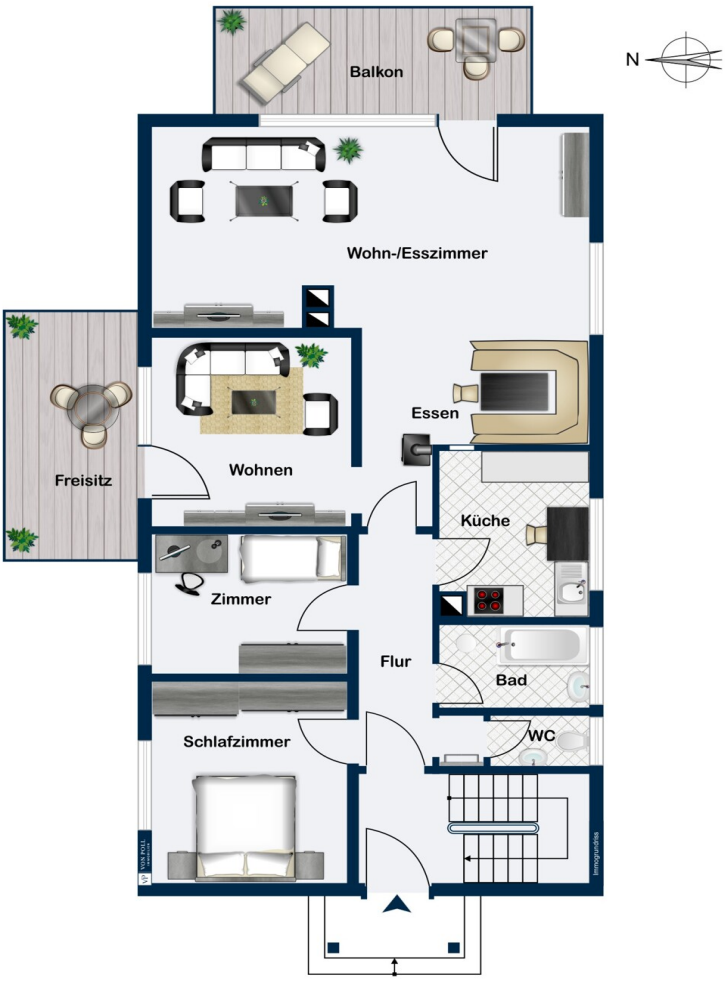
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

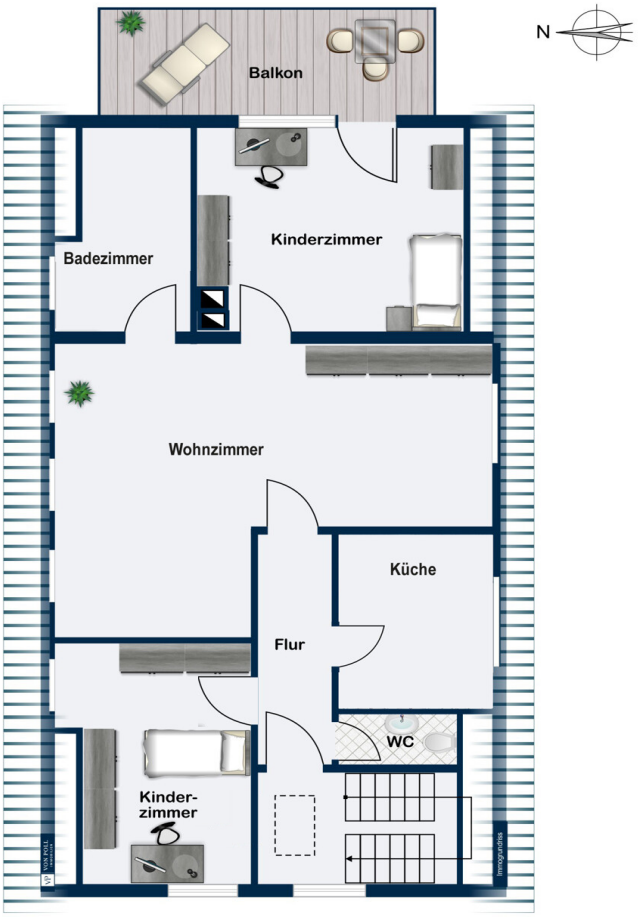
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

Plans d'étage


Balkon
N
Wohn-/Esszimmer
Essen
Freisitz
Wohnen
Küche
Zimmer
Flur
Bad
Schlafzimmer
WC



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: 25188086 - 74076 Heilbronn

Une première impression

Maison individuelle/bifamiliale dans un cadre idyllique et exclusif sur le Wartberg, nichée au cœur des vignes, dans un environnement calme et préservé. Construite en 1953, la propriété s'étend sur un terrain d'environ 1 045 m² et bénéficie d'une vue imprenable sur les vignes et le Wartberg. Un agencement bien pensé vous attend sur environ 193 m² habitables, répartis sur deux niveaux. La propriété nécessite une rénovation et se prête parfaitement à une réhabilitation complète. Rez-de-chaussée : Vous y trouverez un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, donnant accès à deux terrasses ensoleillées (exposées sud et est). La cuisine et une salle de bains avec WC séparés y sont reliées. Trois autres pièces, idéales comme chambres, bureaux ou chambres d'amis, complètent ce niveau. Premier étage : Le premier étage offre un espace supplémentaire : il comprend actuellement un grand salon, deux chambres/chambres d'enfants et un balcon ensoleillé exposé sud. Une cuisine, une salle de bains baignée de lumière naturelle et un WC séparés pour les invités apportent un confort supplémentaire. Sous-sol : Le sous-sol impressionne également par son espace fonctionnel : trois caves classiques, une cave voûtée, un atelier et une buanderie offrent de multiples possibilités. Conclusion : Située au calme tout en bénéficiant d’excellentes liaisons de transport, cette propriété vous offre l’opportunité unique de créer une maison de charme au cœur d’un vignoble prisé, entièrement personnalisée selon vos envies. Nous restons à votre disposition pour toute demande d’information.

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

Détails des commodités

- Traumhafte Lage direkt an den Weinbergen
Mein Platz an der Sonne - mit Aussicht:
- Terrasse + Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung (Balkon mit Markise)
- Weiterer Balkon in Ost-Ausrichtung (mit Markise)
Gute Raumaufteilung:
- Fünf Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Zwei separate WC's
Praktisches Untergeschoss:
- 2x Keller
- Gewölbekeller
- Werkstatt
- HWR
- Doppelgarage + 2x PKW Freiplatz

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

Heilbronn besticht als wirtschaftlich dynamische Mittelstadt mit rund 132.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer modernen Infrastruktur und exzellenten Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die ein sicheres und familienfreundliches Umfeld schafft. Dank direkter Zugverbindungen, vielfältiger öffentlicher Verkehrsmittel und der Nähe zur Autobahn ist Heilbronn hervorragend angebunden und bietet zugleich eine lebendige, internationale Atmosphäre, die Raum für persönliche Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander lässt.

Die Immobilie befindet sich im Heilbronner Norden, direkt an den Weinbergen unterhalb des Wartberges.

Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten wie dem Generationengarten am Wartberg und mehreren Spielplätzen sowie Sportanlagen lädt zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie „Käferflug“ in nur zwei bis drei Minuten Fußweg sowie die Straßenbahnstation „Industrieplatz“ in etwa zwölf Minuten gewährleisten eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten wie der Becker-Franck-Stiftung, nur drei Minuten zu Fuß entfernt, bis hin zu Grund- und Werkrealschulen wie der Wartbergschule, die in etwa sechs Minuten erreichbar ist, reichen. Auch weiterführende Schulen und Hochschulen, darunter der TUM Campus Heilbronn, sind bequem in 13 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten exzellente Bildungsmöglichkeiten.

Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die in einem Radius von 10 bis 20 Gehminuten erreichbar sind, darunter die Wartberg Apotheke und verschiedene Arztpraxen, die schnelle und kompetente Versorgung garantieren.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben in Heilbronn. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftsperspektiven bietet.

CODE DU BIEN: 25188086 - 74076 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