

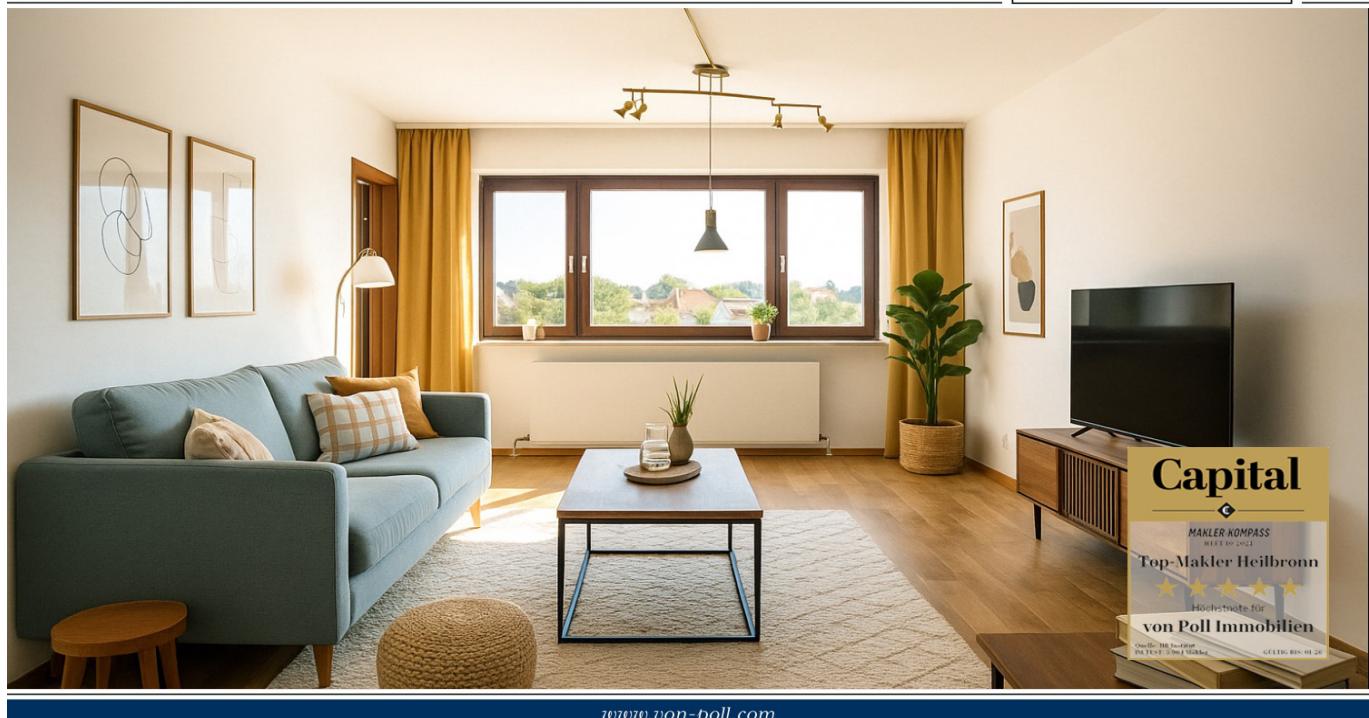
Heilbronn

Un havre de paix ensoleillé avec véranda et garage dans un emplacement de choix !

CODE DU BIEN: 25188174



VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74,28 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188174	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 74,28 m ²	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1972		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2028	Consommation finale d'énergie	105.58 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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
OF THE WORLD®

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

La propriété



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: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel de premier choix, dans la partie est prisée de Heilbronn, ce lumineux appartement T3, à l'agencement idéal, vous attend. Parfait pour un propriétaire occupant ou un investisseur, il se trouve dans un immeuble bien entretenu avec ascenseur. L'appartement bénéficie d'un plan bien pensé. Le séjour spacieux, avec sa véranda exposée plein sud, offre un cadre de vie agréable et lumineux, avec une jolie vue sur la verdure environnante. La chambre est calme et confortable, et la cuisine séparée offre un espace généreux pour cuisiner et recevoir. La salle de bain, en excellent état, complète cet espace de vie harmonieux. L'appartement dispose de fenêtres modernes (installées en 2020), d'un ascenseur neuf (installé en 2024) et d'une salle de bain avec douche (douche et plomberie modernisées en 2019). Un emplacement de parking en garage vous garantit un stationnement pratique directement devant l'immeuble, un atout supplémentaire dans ce quartier recherché. Nous serons ravis de répondre à votre demande et d'organiser une visite !

CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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 IPA1, 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



VON POLL
REAL ESTATE

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

CODE DU BIEN: 25188174 - 74074 Heilbronn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188174 - 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