

Heilbronn

Votre nouvelle maison entre ville et nature – moderne, confortable, unique

CODE DU BIEN: 25188707



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.118.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 330 m²

CODE DU BIEN: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188707
Surface habitable	ca. 180 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.118.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	80.80 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



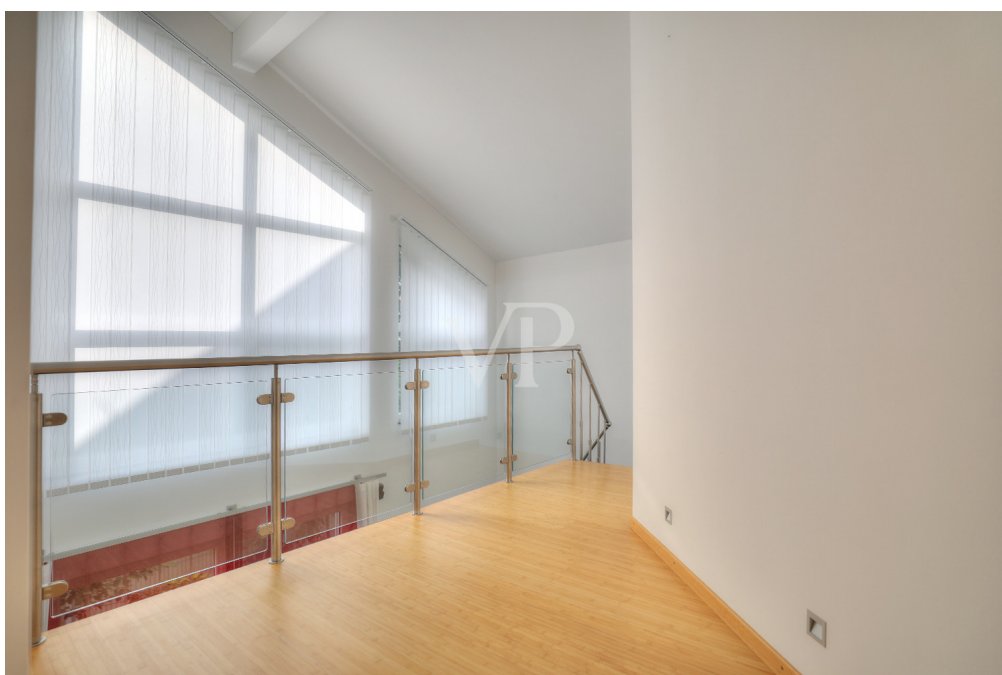
CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 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®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



Capital

MAKLER-KOMPASS
BESTE IM 2004

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: EB Institut
für Wirtschaftsmakler

© Hans-Joachim Lauth


**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: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

Une première impression

Votre nouvelle maison entre ville et nature – moderne, confortable et unique. Bienvenue dans une maison qui allie à la perfection modernité, confort et un emplacement exceptionnel. Située dans une impasse tranquille, en bordure d'un champ, vous profiterez du calme de la nature tout en étant à seulement 20 minutes à pied du centre d'Heilbronn et de toutes ses commodités. Cette maison de trois étages séduit par ses lignes épurées, ses espaces ouverts et son concept d'aménagement harmonieux. De grandes fenêtres laissent entrer la lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et accueillante. Au rez-de-chaussée, un vaste séjour/salle à manger avec poêle à bois vous invite à la détente – l'endroit idéal pour se ressourcer. La cuisine américaine moderne et équipée, avec son cellier attenant, allie fonctionnalité et style. Un bureau séparé offre un espace propice à la concentration ou à la créativité. À l'étage, vous trouverez deux chambres lumineuses, chacune avec sa propre salle de bain – idéales pour les couples ou les familles avec un enfant qui apprécie l'intimité et le confort. Le sous-sol offre un véritable havre de bien-être : sauna, douche, toilettes et cheminée créent un cadre idéal pour la détente et le ressourcement. Salle de fitness, salle de télévision ou espace bien-être : cet espace peut être aménagé entièrement selon vos envies. Un jardin facile d'entretien, un garage double spacieux et une place de parking extérieure complètent ce bien. Grâce au chauffage au sol à tous les niveaux et à l'énergie solaire thermique, vous profiterez d'un confort optimal et d'une consommation d'énergie réduite. Vivre à Heilbronn, c'est vivre dans une région d'avenir. Son emplacement offre le meilleur des deux mondes : calme et nature à deux pas, tout en étant proche des commerces, des écoles et des loisirs. La région économique de Heilbronn-Franken se caractérise par son dynamisme et son esprit d'innovation, avec son campus universitaire, le Parc d'Innovation en IA (IPai) et de nombreuses entreprises de renom. Une région qui allie de façon unique qualité de vie, éducation et opportunités de carrière. En conclusion : une maison pour ceux qui recherchent l'exceptionnel : moderne, lumineuse et confortable, avec des espaces dédiés à la vie, au travail et à la détente. Idéal pour les couples et les petites familles qui souhaitent un refuge élégant dans un endroit calme et bien desservi par les transports.

CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

Détails des commodités

>> [Objekt-Highlights](#) > [Lage-Highlights](#)

CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen

Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

CODE DU BIEN: 25188707 - 74074 Heilbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25188707 - 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