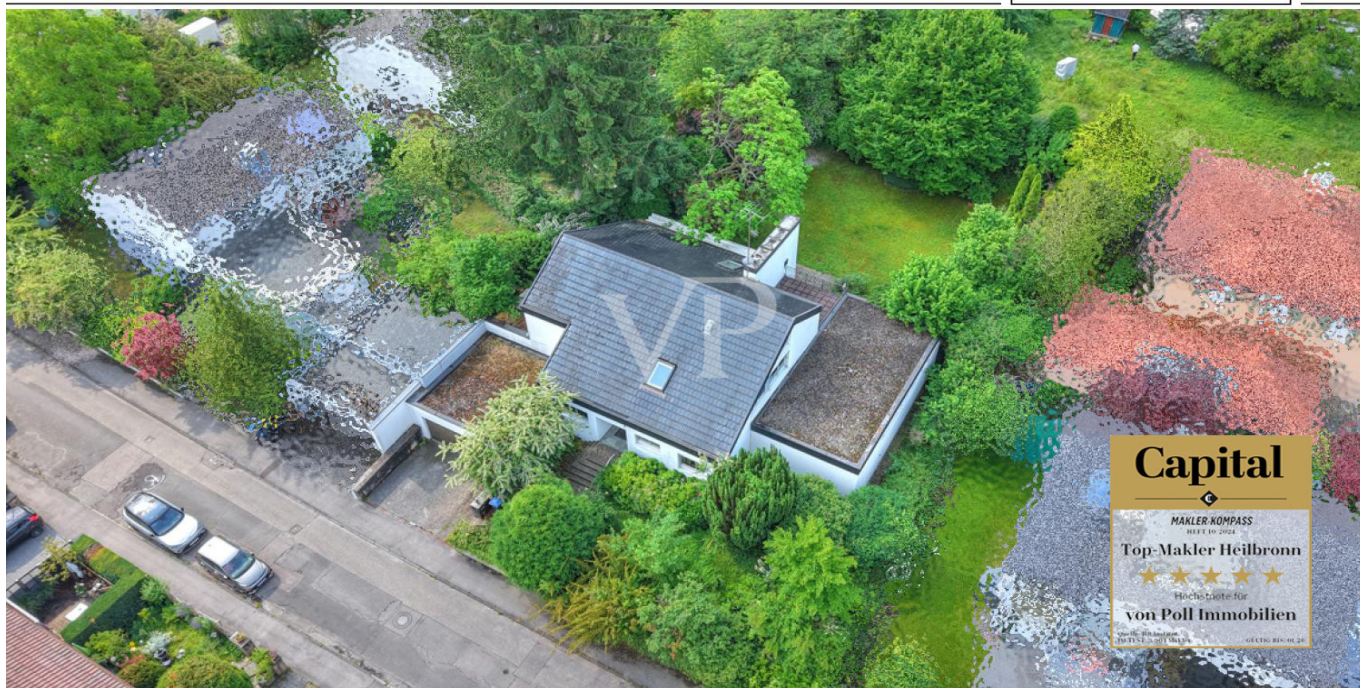


Heilbronn

Klasszikus, elegáns villa fedett medencével és álomkerttel Heilbronn-East-ben

VP azonosító: 25188055

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.785.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 288 m² • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 1.110 m²

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188055
Hasznos lakótér	ca. 288 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7.5
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.785.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 110 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

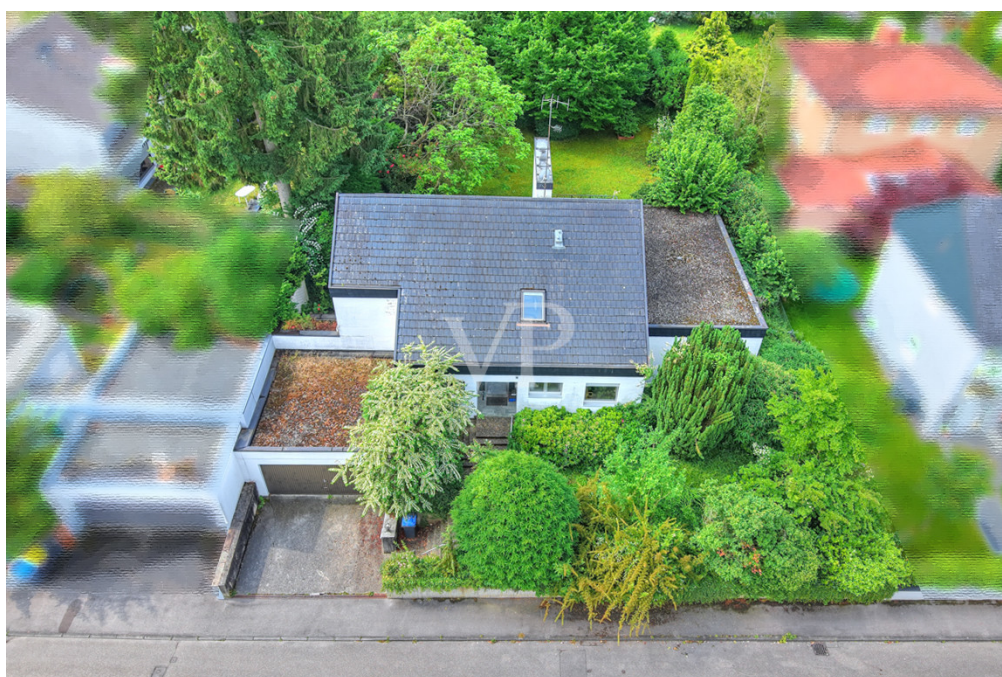
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.09.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	716.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

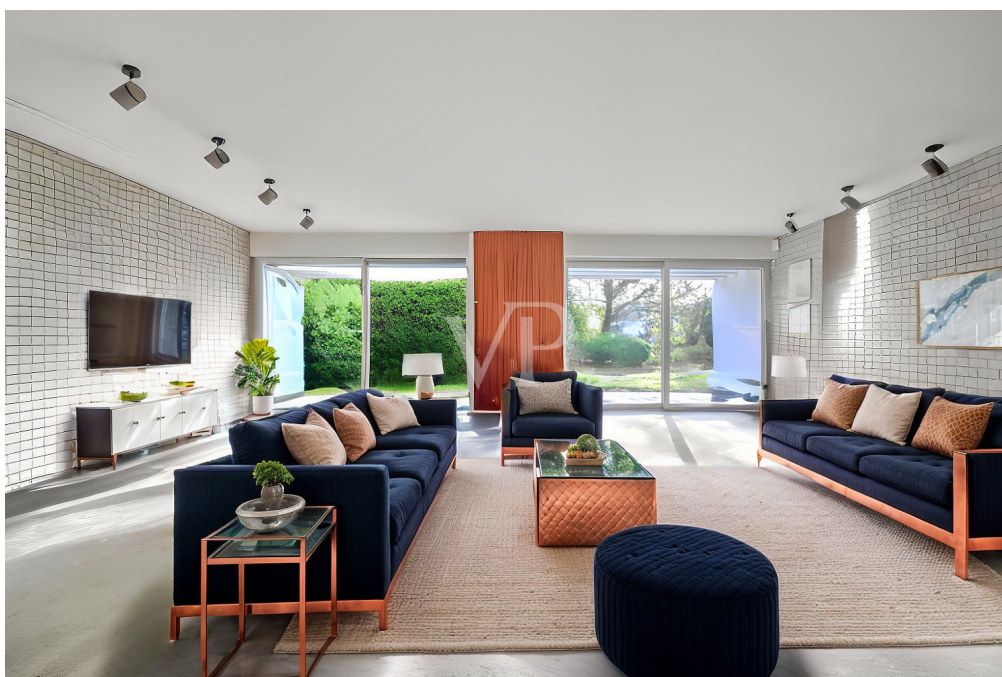
VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

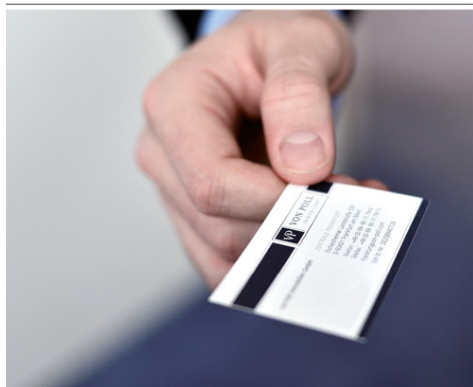


VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



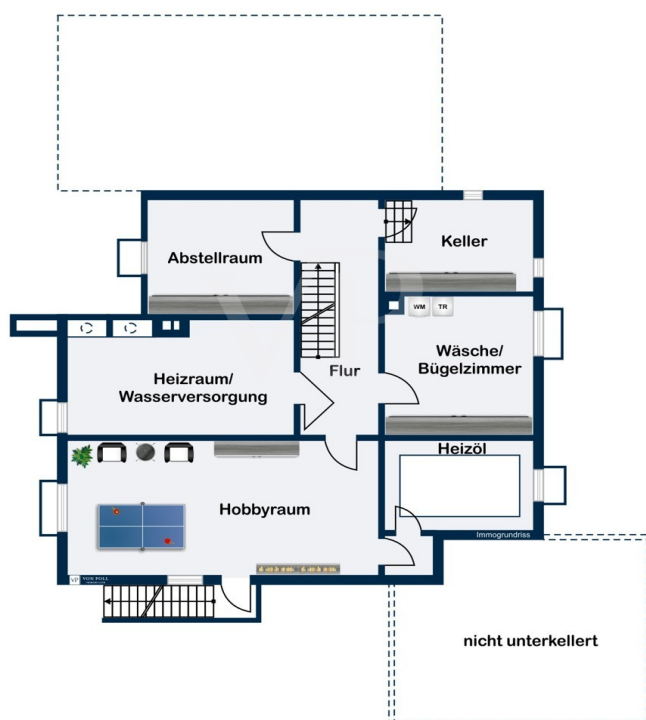
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

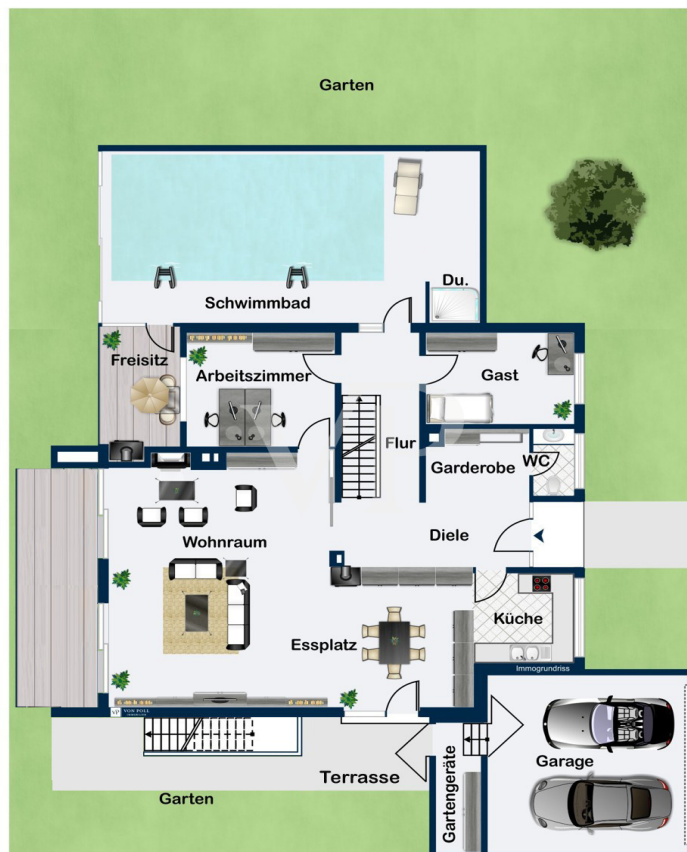
T.: 07131 - 12 32 46 0

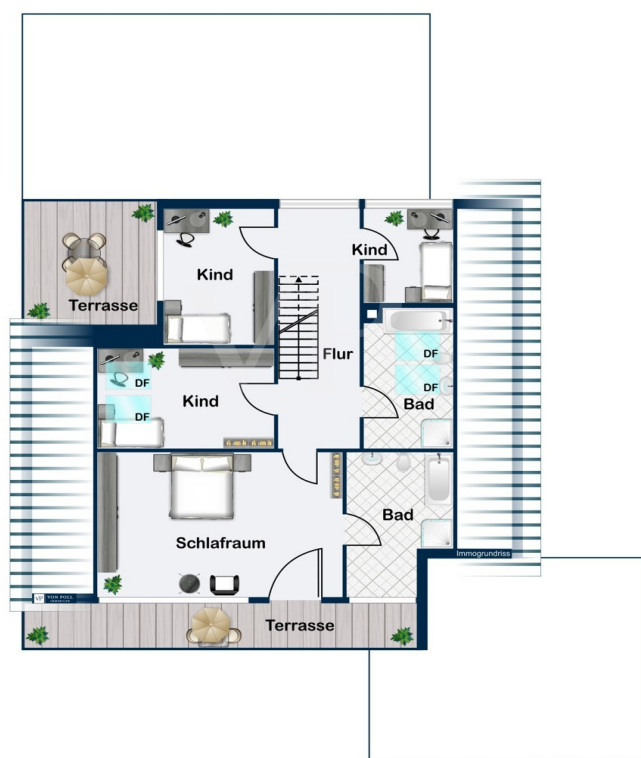
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Az első benyomás

Klasszikus és elegáns villa fedett medencével és álomkerttel Heilbronn-Eastben. Ez a kivételes, 1971-ben épült villa Heilbronn-East egyik legkeresettebb lakóövezetében található, egy tágas, körülbelül 1119 m²-es telken, amely bőséges magánéletet és magas életminőséget ígér. A három szinten elosztott, körülbelül 290 m²-es lakótérrel az ingatlan rengeteg helyet kínál az igényes családok számára. Az otthon szíve a világos és tágas nappali és étkező, melynek nyitott kialakítása és nagy ablakai különösen hívogató hangulatot teremtenek. A fatüzelésű kályha kellemes meleget és kényelmet biztosít a hűvösebb napokon. Az összesen hat hálószooba és a két természetes fénnel megvilágított fürdőszoba rengeteg privát szférát kínál. Az igazi fénypont a külön zuhanyzóval ellátott, privát fedett medence – ideális a pihentető órákhoz minden évszakban. Mindkét emeleten, valamint a lenyugózó tetoteraszon található erkélyek és teraszok hívogatnak a szabadban való kikapcsolódásra. A kertben található tágas terasz, beépített napellenzovel, tökéletes helyet kínál a pihentető órákhoz az árnyékban, vagy a kellemes esték eltöltéséhez a szabadban. A szépen parkosított birtok a kertészek paradicsoma – legyen szó akár pihenohelyről, játszótérrel vagy saját tervezési ötletek megvalósításának helyszínéről. A kerti kandalló hangulatos hangulatot teremt a zöldövezetben eltöltött nyári estéken, míg a különálló kerti fészer kényelmes tárolási lehetőséget biztosít. A nyugodt környezet ötvözi a békés életet a kiváló infrastruktúrával: óvodák, iskolák, üzletek és a tömegközlekedés is könnyen elérhető. A praktikus beépített szekrények és a tágas dupla garázs, amely bőséges helyet kínál járműveknek, kerékpároknak vagy egyéb hobbifelszereléseknek, tovább növelik ezt a kivételes ingatlant. Ez a villa a tágasságot, a kényelmet és a kiváló elhelyezkedést ötvözi – ideális otthon azoknak a családoknak, akik értékelik a stílust, a tágasságot és az életminőséget.

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Részletes felszereltség

Tolles Grundstück in bester Lage

- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- Zwei Kaminöfen
- Einbauschränke
- Doppeltes Mauerwerk
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- Drei Terrassen
- Doppelgarage
- Gartengeräteraum

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Minden a helyszínról

Diese stilvolle Villa befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an.

Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierete Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der

dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit ausgezeichneter Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 716.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 25188055 - 74074 Heilbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com