

Heilbronn

Lakhatás és szórakozás: Szauna, medence és sokoldalú felhasználás (3 egység is lehetséges)

VP azonosító: 25188073

VP VON POLL IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
MAY 20 2023

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

DE TEXT: 3.300 Wörter GÜLTIG BIS: 05.12

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 935.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 233 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 382 m²

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

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

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188073
Hasznos lakótér	ca. 233 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	935.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	173.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188073 - 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: 25188073 - 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Az első benyomás

Lakhatás és élvezet: Szauna, medence és sokoldalú felhasználás (3 lakás lehetséges)
Ez a kivételes családi ház, körülbelül 230 m²-es tágas lakóterülettel, egy nagyjából 382 m²-es telken található, csendes helyen, egy zsákutca végén. Az 1992-ben épült és folyamatosan karbantartott ingatlan lenyűgözi a jól megtervezett elrendezésével, kiváló állapotával és az elmúlt években végrehajtott számos modernizációjával. A ház három szinten terül el, és összesen hét szobát kínál, köztük több tágas hálószobát és három modern fürdoszobát. Az ingatlan különösen alkalmas családok és mindazok számára, akik értékelik a rugalmas felhasználási lehetőségeket. Az emeleten egy jól megtervezett, önálló lakás is található, amely ideális bérbeadásra, vagy külön irodaként vagy vendégszobaként való használatra. Az alagsorban egy további üzlethelyiség található, amely sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál. Az otthon szíve a tágas nappali és étkező, ahonnan közvetlenül elérhető a terasz és a gyönyörűen parkosított kültéri terület. Itt található egy gondozott kert, egy úszómedence (modernizálva 2022-ben), és egy szinte új szauna, amelynek bővítése 2025-re van tervezve. Ez kényelmes wellness-részlegekkel gazdagítja az ingatlant. Az elmúlt években különös figyelmet fordítottak a modernizációs intézkedésekre: A futási rendszert 2022-ben cserélték, amelyet egy korszerű napelemes rendszer támogat, amely hatékony melegvíz-ellátást biztosít. Szintén 2022-ben a kültéri területet is áttervezték, míg 2023-ban kiváló minőségű laminált padlót fektettek le az emeleten. A földszinti fürdoszobát 2019-ben teljesen felújították. 2024-ben a fürdoszobát, a hálószobabútorokat, a konyha egyes részeit és a loggiát (csempeburkolat) is felújították. További modernizációk, például a szauna bővítése, 2025-re vannak tervezve. Garázs áll rendelkezésre a járművek számára. A csendes zsákutca kellemes lakókörnyezetet biztosít minimális forgalommal. A nyugodt környezet ellenére minden mindennapi szolgáltatás percek alatt elérhető: A kiváló infrastruktúra, számos üzlettel, orvossal, buszjáratokkal és elvárosi vasúti összeköttetéssel, magas életminőséget és rugalmasságot biztosít a mindennapokban. A ház jellemzői megfelelnek a legmagasabb kényelmi és funkcionalitási követelményeknek. A modern, napenergiával támogatott központi fűtés mellett a konyhában és a fürdoszobában kiváló minőségű berendezések és szerelvények találhatók. Az emeleten található önálló lakás és az alagsorban található üzlethelyiség sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál, kiegészítő bevételt biztosítva, vagy akár egy külön dolgozószoba kialakításának lehetőségét is biztosítva. Ez a jól karbantartott többlakásos ház a modern lakhatási kényelmet ötvözi az átgondolt elrendezéssel, amely mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára vonzó. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlanban rejlo számos lehetőségről. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188073 - 74074 Heilbronn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188073 - 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