

Heilbronn

## Napos élet télikerttel és garázzsal, kiváló helyen!

**VP azonosító: 25188174**



VON POLL  
IMMOBILIEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

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

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	25188174
Hasznos lakótér	ca. 74,28 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	295.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	105.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	11.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



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](http://www.von-poll.com)

**VP azonosító: 25188174 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn**

## Az elso benyomás

Heilbronn népszerű keleti részén, egy kiváló lakóövezetben található ez a világos és ideális elrendezésű, kétszobás lakás – tökéletes otthon lakóknak vagy befektetőknek. Egy jól karbantartott, liftes társasházban található lakás átgondoltan megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet. A tágas nappali a hozzá tartozó déli fekvésű télikerttel kellemes lakókörnyezetet kínál rengeteg természetes fényvel és gyönyörű kilátással a környező zöldterületre. A hálószoba csendes és hangulatos, a különálló konyha pedig boséges helyet biztosít a főzéshez és a szórakozáshoz. A jól karbantartott fürdoszoba teszi teljessé a harmonikus életteret. A lakás modern ablakkal (2020-ban beszerelve), új lifttel (2024-ben telepítve) és zuhanyzós fürdoszobával rendelkezik (a zuhanyzót és a vízvezetéket 2019-ben korszerűsítették). A garázsban található parkolóhely kényelmes parkolást biztosít közvetlenül az épület mellett – ez egy további előny ebben a keresett helyen. Várunk érdeklodését és egyeztessünk idopontot egy megtekintésre!

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Minden a helyszínrol

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 Spazieren gehen 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.

VP azonosító: 25188174 - 74074 Heilbronn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25188174 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)