

#### Heilbronn

#### Napos élet télikerttel és garázzsal, kiváló helyen!

VP azonosító: 25188174



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



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



# 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 lehetoségek	1 x Garázs

295.000 EUR
Emelet
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2024
Szilárd
Beépített konyha, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.09.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	105.58 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008





























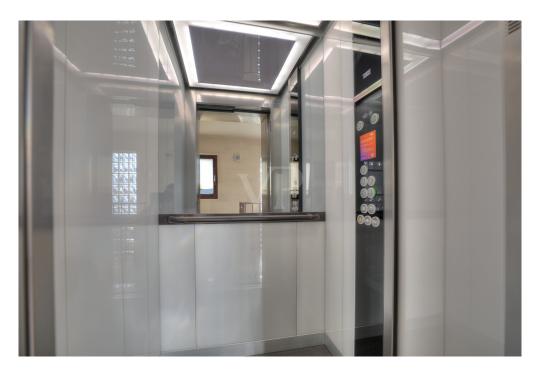
















#### Az ingatlan





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



#### Alaprajzok



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



#### Az elso benyomás

Heilbronn népszeru keleti részén, egy kiváló lakóövezetben található ez a világos és ideális elrendezésu, kétszobás lakás – tökéletes otthon lakóknak vagy befektetoknek. Egy jól karbantartott, liftes társasházban található lakás átgondoltan megtervezett alaprajzzal büszkélkedhet. A tágas nappali a hozzá tartozó déli fekvésu télikerttel kellemes lakókörnyezetet kínál rengeteg természetes fénnyel és gyönyöru kilátással a környezo zöldterületre. A hálószoba csendes és hangulatos, a különálló konyha pedig boséges helyet biztosít a fozéshez és a szórakozáshoz. A jól karbantartott fürdoszoba teszi teljessé a harmonikus életteret. A lakás modern ablakokkal (2020-ban beszerelve), új lifttel (2024-ben telepítve) és zuhanyzós fürdoszobával rendelkezik (a zuhanyzót és a vízvezetéket 2019-ben korszerusítették). A garázsban található parkolóhely kényelmes parkolást biztosít közvetlenül az épület mellett – ez egy további elony ebben a keresett helyen. Várjuk érdeklodését és egyeztessünk idopontot egy megtekintésre!



#### Részletes felszereltség

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



#### 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 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 IPAI, 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



modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.



#### További információ / adatok

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 It. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



#### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com