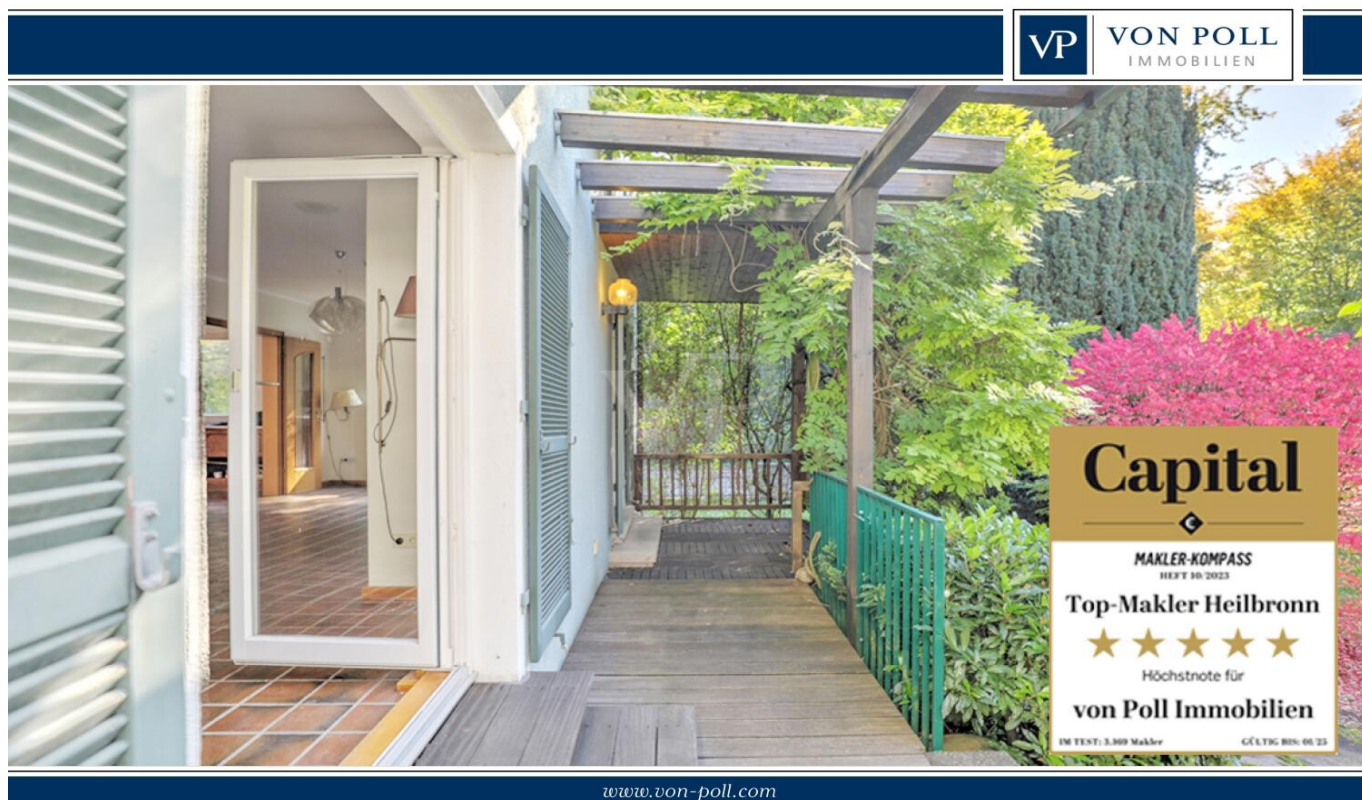


Heilbronn

Bájos városi villa a Pfühlpark közelében – ideális családok számára, akik több élettérre vágynak.

VP azonosító: 25188176



VÉTELÁR: 1.145.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 511 m²

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188176
Hasznos lakótér	ca. 182 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1937
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.145.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2009
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	199.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



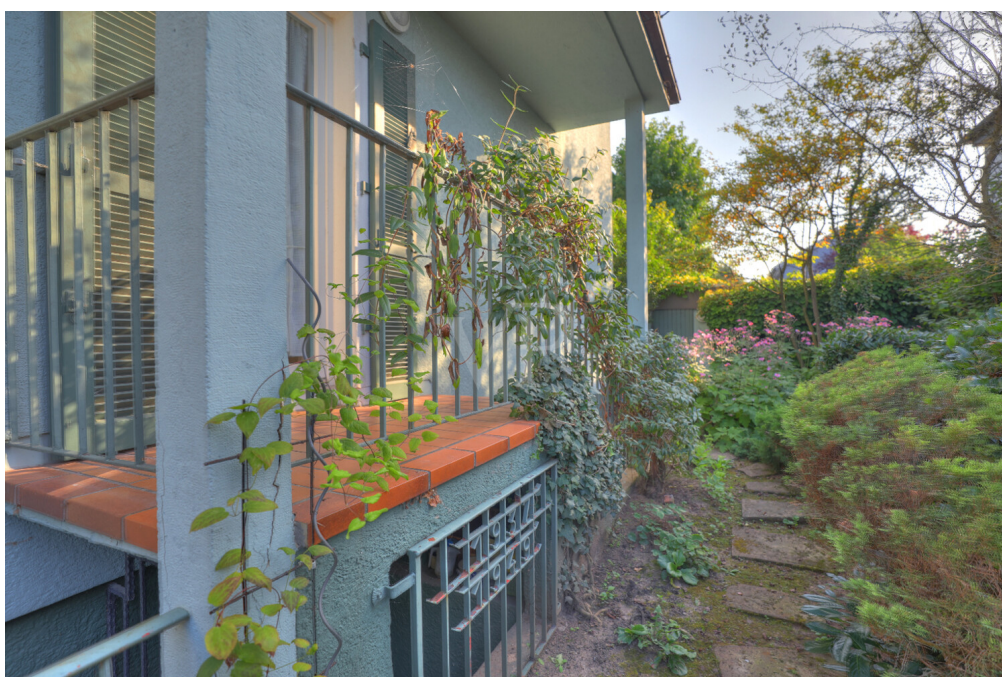
VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



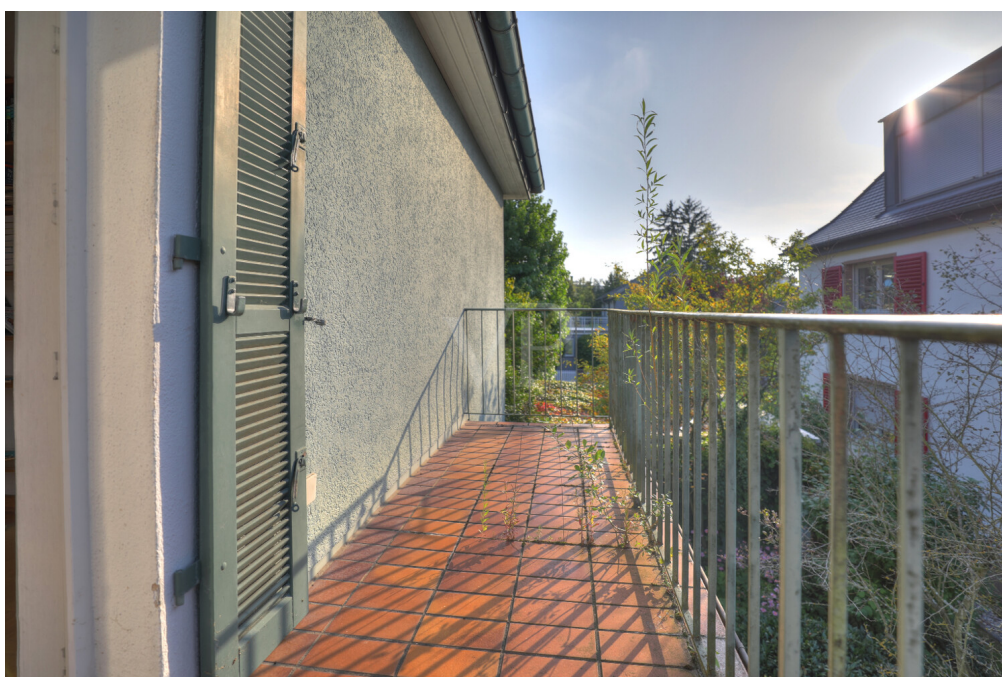
VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan



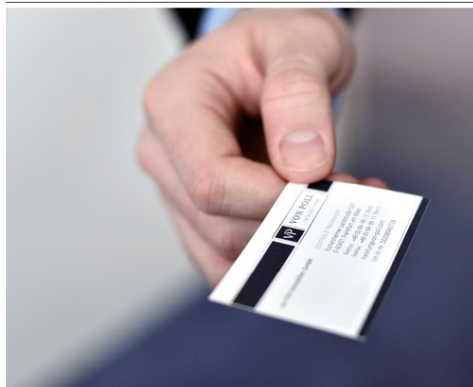
VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



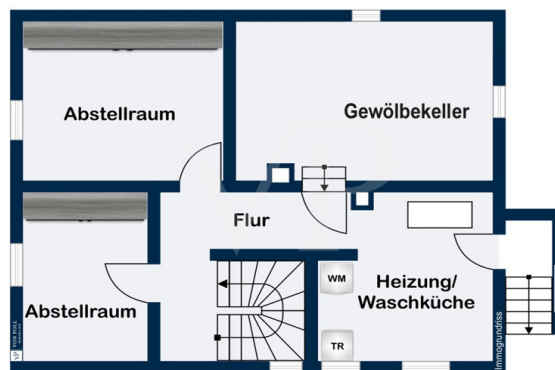
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

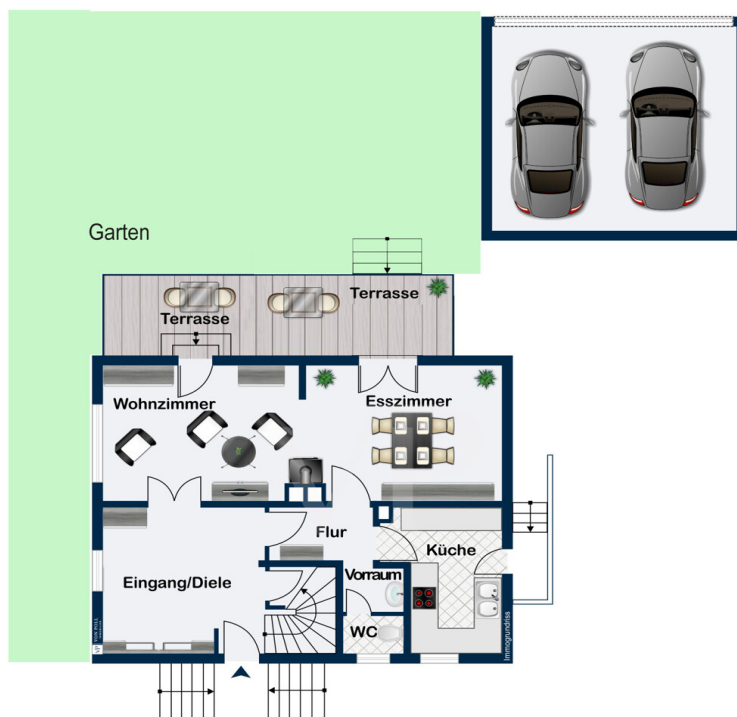
T.: 07131 - 12 32 46 0

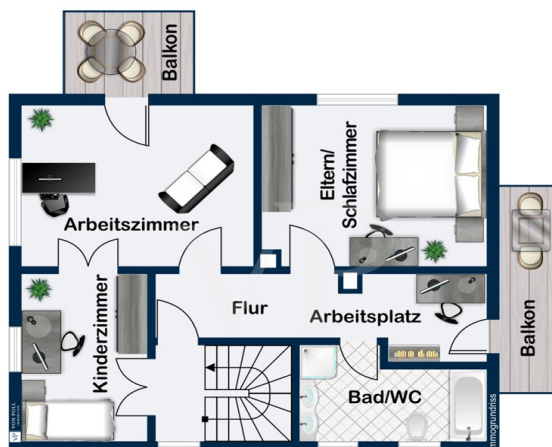
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

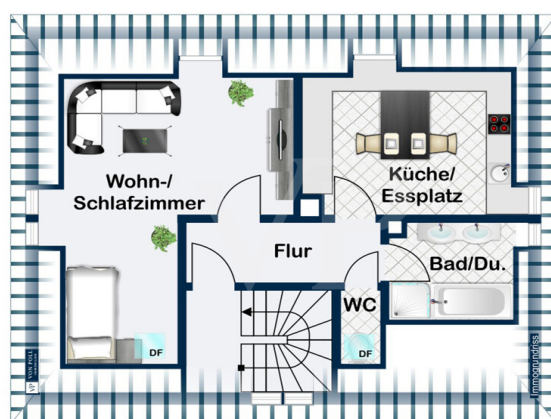
VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Az első benyomás

Lakhatás a Pfühlparkban – rengeteg helytel az egész családnak! Ez a bájos, 1937-ben épült városi villa gondosan felújított, aprólékos figyelemmel a részletekre, ötvözve a letunt idotlen hangulatot a modern lakhatási kényelemmel. A nagyméretű, 512 m²-es telken fekvő ház körülbelül 183 m² lakóteret kínál – ideális azoknak a családoknak, akik több helyre vágnak az élethez, a munkához és a pihenéshez. A rugalmas alaprajz, a meleg hangulat és a számos gondosan megörzött részlet igazán különleges helyé teszi ezt az otthont. Már a tágas elosztoba is hívogató hangulatot áraszt. Innen a hosszú, világos nappali és étkezőbe lépünk be, amely zökkenőmentesen ötvözi mindkét funkciót egyetlen nyitott térben. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és kapcsolatot teremtenek a külvilággal. A nappaliból két bejárat vezet a veranda stílusú teraszra, ahonnan egy lépcső vezet le a gyönyörű, napsütötte dél/nyugati fekvésű kertbe. Az étkezőből egy padlótól a mennyezetig érő ablak is hozzáférést biztosít ugyanerre a teraszra – így zökkenőmentesen bővítheti a nappalit és az étkezőt a szabadba. A folyosóról, valamint közvetlenül a nappaliból és étkezőből is megközelíthető a különálló, beépített konyha. Innen egy kis erkélyre juthatunk ki – tökéletes fűszernövények termesztéséhez vagy a reggeli friss levegő élvezetéhez. A földszinti elrendezést egy klasszikus vendég-WC teszi teljessé. Az emeleten egy világos fürdőszoba zuhanyzóval és káddal, egy dolgozószoba erkéllyel – ideális a reggeli kávé nyugodt élvezetéhez –, valamint egy gyerekszoba és egy hálószoba található. A tágas elosztoba nemcsak további helyet kínál a komódoknak vagy ruhásszekrényeknek, hanem egy másik erkélyre is nyílik, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld környezetre. A tetőtér tökéletesen integrálható egy többgenerációs vagy kétlakásos házba: saját konyhával, zuhanyzó fürdőszobával, külön WC-vel és egy nagy szobával rendelkezik, amely rugalmasan használható hálószobaként, nappaliként vagy hobbiszobaként. Az alagsorban két praktikus tárolóhelyiség, egy háztartási és mosókonyha, valamint egy történelmi boltozatos pince található – ideális tárolásra vagy borkedvelők számára. További jellemzők közé tartozik a dupla garázs és a gáz központi fűtés, valamint a cserépkályha, amelyek hatékony és megbízható meleget biztosítanak. Az ingatlant folyamatosan karbantartották és több fázisban modernizálták. Különösen figyelemre méltó az 1982-es nagyszabású felújítás, amelynek során gyakorlatilag az összes lényeges helyiséget megújították. Ez magában foglalta a homlokzat szigetelését, a teljes elektromos és vízvezeték-szerelést, az ajtók és ablakok cseréjét, új padlóburkolatot, a lépcsőházat és a garázst. A következő években további értéknövelő intézkedéseket hajtottak végre, mint például a tető újrafestése (1992), a gázfűtés telepítése és a homlokzat új festése (2004), valamint a garázs- és bejárati kapuk, a külső korlátok és a kerítés felújítása (2008/2009). Ez a ház a letunt évtizedek varázsát ötvözi a modern

technológiával, a bőséges térrel és a rugalmas felhasználási lehetőségekkel – ideális családok, többgenerációs háztartások vagy bárki számára, aki értékeli a tágas és gazdag történelmi életet.

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Részletes felszereltség

- Offener Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 2 x Tageslichtbadezimmer + 2 x Gäste WC
- 3 x Balkon
- Dachgeschoss flexibel als separate Wohnung nutzbar (eigenes Bad + mögliche Küche)
- Keller mit Waschküche, Heizungsraum und Wellnessbereich
- Garten / Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung
- Doppelgarage mit elek. Garagentor
- Zentrale Gasheizung

Sanierungen:

1982: Kernsanierung (Fassadendämmung, Elektro, Sanitär, Türen, Fenster, Böden, Treppe, Garage, ...)

1984: Kellerausbau, Sauna

1992: Dach

1993/1996: Balkonerneuerung (Holz, Fliesen), Pergola

2003: Neue Böden im DG

2004: Gasheizung, Fassadenanstrich, Klappläden, Türen, Fenster, Holzdielen, Terrasse, Bleche, ...

2008: Garagentore

2009: Eingangstor, Geländer Außentreppe, Zaun

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

Minden a helyszínról

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in gewachsener Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung besticht durch ihre angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur. Die nahegelegene Stadtbahnhaltestelle sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine schnelle und bequeme Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Das Stadtzentrum bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Einrichtungen wie das Theater Heilbronn, das Konzert- und Kongresszentrum Harmonie sowie der zentrale Marktplatz mit seinem historischen Rathaus prägen das urbane Leben. Für entspannte Stunden in der Natur laden der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit dem Trappensee und Biergarten, das idyllische Köpfertal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad ein. Auch die Promenaden entlang des Neckars bieten Erholung, Bewegung und naturnahe Freizeitgestaltung mitten in der Stadt.

Heilbronn als zukunftsorientierter Wirtschafts- und Bildungsstandort

Heilbronn zählt mit über 132.000 Einwohnern zu den wirtschaftlich dynamischsten Städten Süddeutschlands. Die Stadt kombiniert Innovationskraft, wirtschaftliche Stabilität und eine hohe Lebensqualität – eingebettet in die wunderschöne Region Heilbronn-Franken, einem der bedeutendsten Weinbaugebiete Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber und Konzerne haben hier ihren Hauptsitz oder zentrale Standorte – darunter die Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland), Audi, Bosch, Bechtle, Intersport, Rheinmetall, Illig und Würth IT. Der starke Mittelstand, innovative Start-ups und technologieorientierte Unternehmen machen den Standort besonders zukunftsfähig.

Ein herausragendes Zukunftsprojekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der zum größten KI-Ökosystem Europas werden soll. Mit der aktiven Beteiligung der Schwarz-Gruppe und weiteren Partnern wird Heilbronn gezielt als Zentrum für technologische Exzellenz und digitale Transformation positioniert. Ziel ist es, den Standort langfristig für Forschung, Start-ups und Hightech-Unternehmen international attraktiv zu machen.

Auch im Bildungsbereich hat sich Heilbronn bemerkenswert entwickelt. Neben einem breiten Angebot an allgemeinbildenden Schulen ist die Stadt Standort renommierter Hochschulen: darunter die Hochschule Heilbronn mit mehreren Fakultäten, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein innovativer Campus der Technischen Universität München (TUM) mit Fokus auf Management, Digitalisierung und KI. Die Nähe zu renommierten Forschungseinrichtungen und praxisnahen Studiengängen macht Heilbronn auch für Studierende und junge Familien interessant.

Nachhaltigkeit und Lebensqualität

Heilbronn setzt verstärkt auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz – so hat sich die Stadt offiziell als „Grüne Hauptstadt Europas“ beworben. Geplant sind umfangreiche Maßnahmen zur Förderung von umweltfreundlicher Mobilität, zur Begrünung urbaner Räume und zur Stärkung regionaler Wertschöpfung. Zahlreiche Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten bereits heute ein hohes Maß an Lebensqualität für Jung und Alt.

Mobilität & Anbindung

Durch die exzellente Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 sowie das gut ausgebaute Bahn- und S-Bahn-Netz ist Heilbronn hervorragend an die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Heidelberg, Würzburg und Nürnberg angebunden. Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar.

VP azonosító: 25188176 - 74076 Heilbronn

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 199.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

VP azonosító: 25188176 - 74076 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