

Heilbronn

Új otthonod a város és a természet között – modern, kényelmes, egyedi

VP azonosító: 25188707

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.118.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 330 m²

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

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

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188707
Hasznos lakótér	ca. 180 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2011
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.118.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	80.80 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2011

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



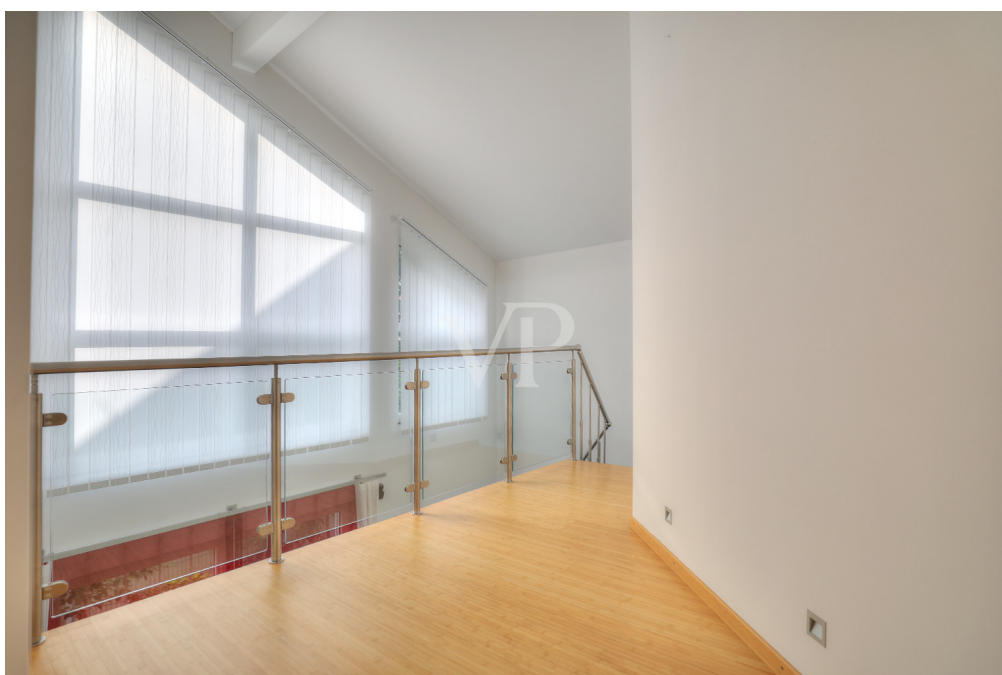
VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



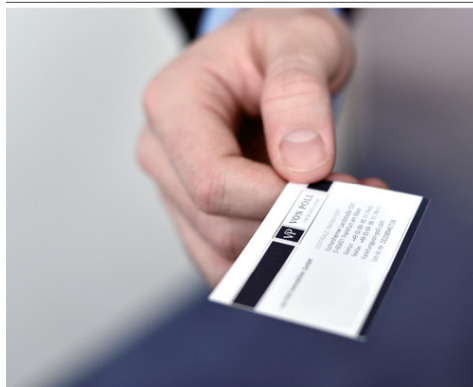
VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

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: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Az első benyomás

Új otthonod a város és a természet között – modern, kényelmes, egyedi. Üdvözljük egy olyan otthonban, amely tökéletesen ötvözi a modern életstílust, a kényelmet és a különleges elhelyezkedést. Egy csendes zsákutcában, közvetlenül a mezo szélén található, élvezheti a természet nyugalomát – mégis Heilbronn szívében, minden szolgáltatásával mindössze 20 perc sétára lehet. Ez a háromszintes ház letisztult vonalaival, nyitott tereivel és harmonikus életkonceptiójával lenyugozó. A nagy ablakok beengedik a fényt és a napsütést, meleg és hívogató légkört teremtve. A földszinten egy tágas nappali és étkező fatüzelésű kályhával fogadja Önt – ideális hely arra, hogy maga mögött hagyja a mindennapokat. A modern, nyitott területek, beépített konyha a hozzá tartozó kamrával ötvözi a funkcionalitást és a stílust. Egy külön dolgozószoba teret kínál a koncentrált munkához vagy a kreatív tevékenységekhez. Az emeleten két világos hálószoba található, mindegyik saját fürdőszobával – ideális párok vagy egygyermekes családok számára, akik értékelik a magánéletet és a kényelmet. Az alagsor igazi oázist kínál: a szauna, a zuhanyzó, a WC és egy másik kandalló tökéletes környezetet teremt a kikapcsolódáshoz és a feltöltődéshez. Akár fitneszteremről, TV-szobáról vagy wellness-részlegről van szó – ez a tér teljes mértékben az Ön igényei szerint alakítható ki. Az alacsony karbantartási igényű telek, a tágas dupla garázs és egy további kültéri parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. A minden szinten padlófűtésnek és a modern napenergiának köszönhetően egyszerre élhet energiahatékonyan és kényelmesen. Heilbronnban élni – egy jövővel rendelkező régióban. A helyszín a két világ legjavát ötvözi: a nyugalom és a természet közvetlenül az ajtó előtt, miközben rövid távolságra van bevásárlóközpontoktól, iskoláktól és szabadidős tevékenységektől. A Heilbronn-Franken gazdasági régiót a dinamizmus és az innováció jellemzi – oktatási kampuszával, az Innovációs Park AI-val (IPAI) és számos neves munkaadóval. Egy olyan régió, amely egyedülállóan ötvözi az életminőséget, az oktatást és a karrierlehetőségeket. Összegzés: Otthon azoknak, akik valami különlegeset keresnek: modern, világos, kényelmes – térrel az élethez, a munkához és a pihenéshez. Ideális párok és kis családok számára, akik stílusos menedékre vágnak egy csendes helyen, kiváló közlekedési kapcsolatokkal.

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Részletes felszereltség

>> [Objekt-Highlights](#) > [Lage-Highlights](#)

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

Minden a helyszínról

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen

Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 25188707 - 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