

Heilbronn

# Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur – modern, behaglich, einzigartig

VP azonosító: 25188707

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
HEILT 09/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEXT: 3.300 Makler

GÜTE: 001-06-23

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 1.118.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 330 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup> a
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



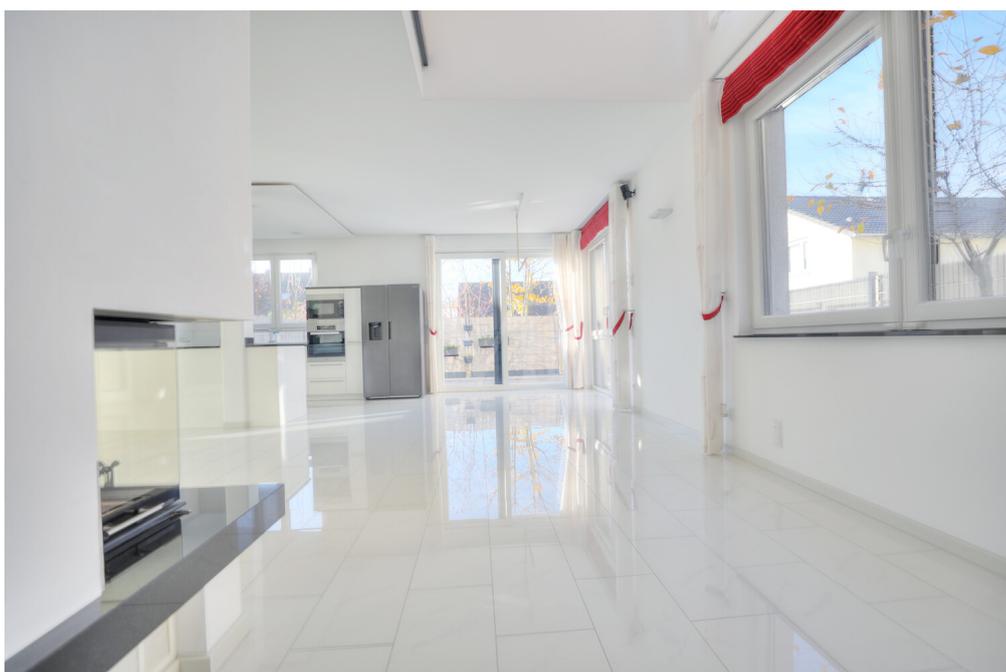
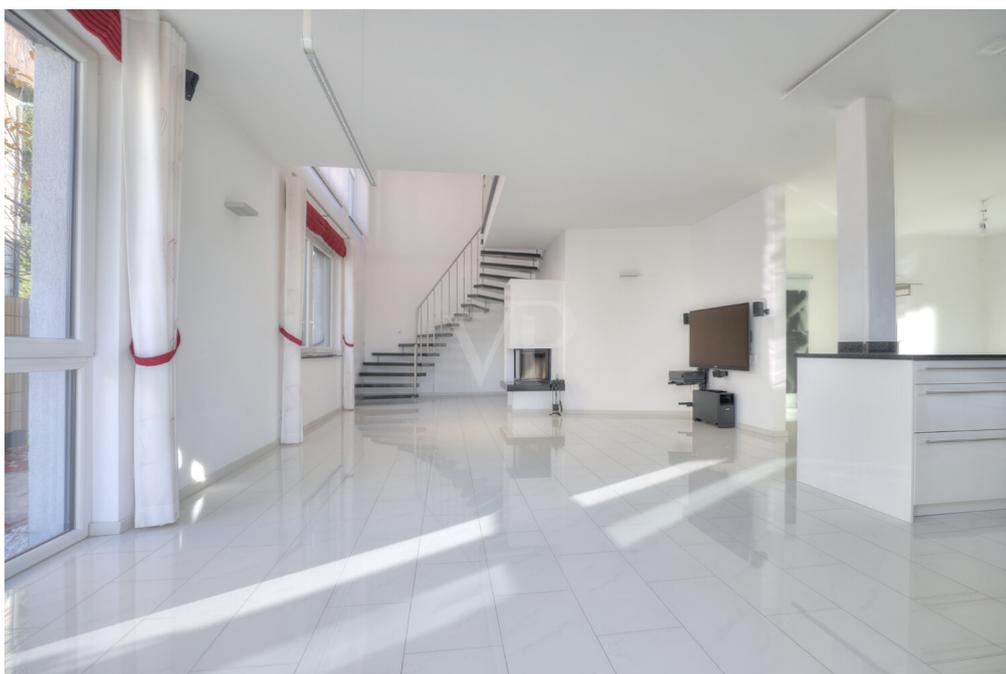
VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

## 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



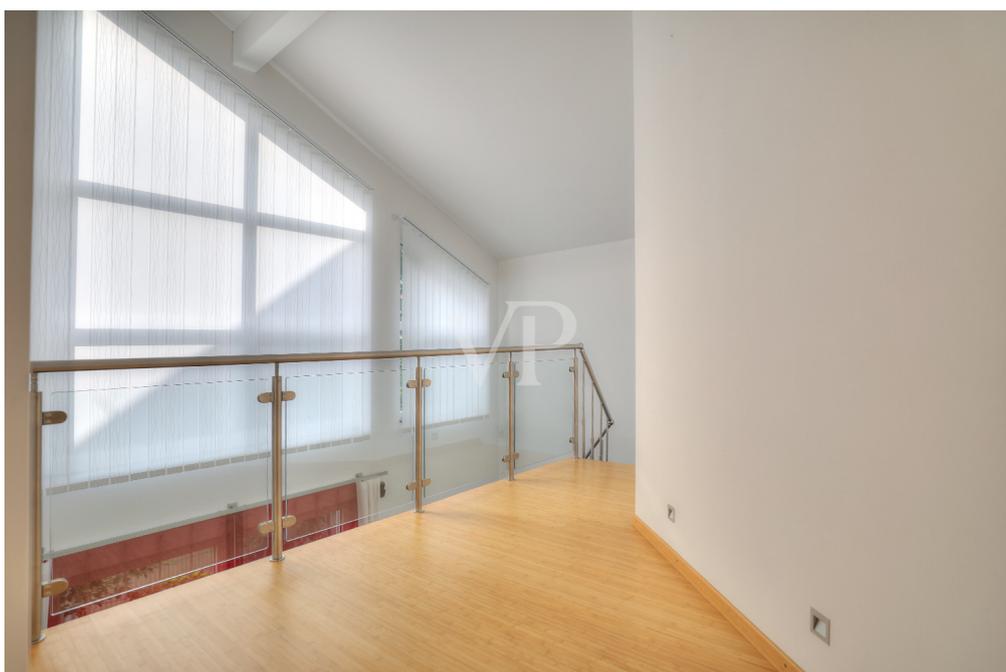
VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

## 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





VON POLL  
REAL ESTATE

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 OF THE WORLD®

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

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

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 also benyomás

Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur – modern, behaglich, einzigartig

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, Behaglichkeit und eine besondere Lage perfekt vereint. In einer ruhigen Sackgasse, direkt am Feldrand, genießen Sie die Ruhe der Natur – und sind doch in nur 20 Minuten zu Fuß mitten im Heilbronner Zentrum mit all seinen Vorzügen.

Dieses Haus auf drei Ebenen überzeugt durch klare Linien, offene Räume und ein stimmiges Wohnkonzept. Große Fensterflächen lassen Licht und Sonne herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen – der ideale Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen. Die moderne, offene Einbauküche mit angrenzender Speisekammer verbindet Funktionalität und Stil. Ein separates Arbeitszimmer bietet Raum für konzentriertes Arbeiten oder kreative Ideen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer – ideal für Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert auf Privatsphäre und Komfort legen.

Im Untergeschoss eröffnet sich eine wahre Wohlfühloase: Sauna, Dusche, WC und ein weiterer Kamin schaffen den perfekten Rahmen für Entspannung und Erholung. Ob Fitnessraum, Fernsehzimmer oder Wellnessbereich – dieser Bereich lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Das pflegeleichte Grundstück, eine geräumige Doppelgarage und ein zusätzlicher Außenstellplatz machen das Angebot komplett. Dank Fußbodenheizung auf allen Ebenen und moderner Solarthermie wohnen Sie energieeffizient und komfortabel zugleich.

Leben in Heilbronn – eine Region mit Zukunft

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, gleichzeitig kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken ist geprägt von Dynamik und Innovation – mit dem Bildungscampus, dem Innovationspark AI (IPai) und einer Vielzahl renommierter Arbeitgeber. Eine Region, die Lebensqualität, Bildung und Karrierechancen auf

besondere Weise vereint.

#### Fazit

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen: modern, hell, komfortabel – mit Raum für Leben, Arbeiten und Erholung. Ideal für Paare und kleine Familien, die sich ein stilvolles Refugium in ruhiger Lage und mit hervorragender Anbindung wünschen.

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25188707 - 74074 Heilbronn

## Minden a helyszínrol

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 Köpftal 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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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