

Heilbronn

Vivere e divertirsi: sauna, piscina e utilizzo versatile (possibilità di 3 unità)

Codice oggetto: 25188073

VP

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
MAY 20 2023

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

DE TEXT: 3.300 Wörter GÜLTIG BIS: 05.12.23

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 935.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m²

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188073
Superficie netta	ca. 233 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	935.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	173.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

La proprietà



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

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Vivere e divertirsi: sauna, piscina e utilizzo versatile (possibilità di 3 unità) Questa eccezionale casa unifamiliare con una generosa superficie abitabile di circa 230 m² è situata su un terreno di circa 382 m² in una posizione tranquilla alla fine di una strada senza uscita. Costruita nel 1992 e costantemente sottoposta a manutenzione, la proprietà colpisce per la sua disposizione ben progettata, le eccellenti condizioni e i numerosi ammodernamenti effettuati negli ultimi anni. La casa si estende su tre livelli e offre un totale di sette stanze, tra cui diverse spaziose camere da letto e tre bagni moderni. La proprietà è particolarmente adatta alle famiglie e a chiunque apprezzi le opzioni di utilizzo flessibili. Il piano superiore ospita anche un appartamento indipendente ben progettato, ideale per l'affitto o per l'utilizzo come ufficio separato o zona ospiti. Il seminterrato offre un'ulteriore unità commerciale, offrendo diverse possibilità di utilizzo. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza e allo splendido spazio esterno paesaggistico. Qui troverete un giardino ben curato, una piscina (ammodernata nel 2022) e una sauna quasi nuova, il cui ampliamento è previsto per il 2025. Ciò arricchirà la proprietà con confortevoli aree benessere. Particolare attenzione è stata prestata agli interventi di ammodernamento negli ultimi anni: l'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2022, supportato da un impianto solare termico all'avanguardia che garantisce un'efficiente produzione di acqua calda. Sempre nel 2022, l'area esterna è stata ridisegnata, mentre nel 2023 è stato installato un pavimento in laminato di alta qualità al piano superiore. Il bagno al piano terra è stato completamente modernizzato nel 2019. Nel 2024 sono stati rinnovati anche il bagno, i mobili della camera da letto, parti della cucina e la loggia (sigillatura delle piastrelle). Ulteriori ammodernamenti, come l'ampliamento della sauna, sono previsti per il 2025. Un garage è disponibile per i vostri veicoli. La posizione tranquilla, in una strada senza uscita, garantisce un ambiente abitativo piacevole con traffico minimo. Nonostante la tranquillità dell'ambiente circostante, tutti i servizi quotidiani sono raggiungibili in pochi minuti: l'eccellente infrastruttura, con numerosi negozi, medici, collegamenti autobus e un collegamento ferroviario suburbano, garantisce un'elevata qualità della vita e flessibilità nella vita quotidiana. Le caratteristiche della casa soddisfano i più elevati standard di comfort e funzionalità. Oltre al moderno riscaldamento centralizzato, supportato da energia solare termica, in cucina e in bagno sono installati sanitari e accessori di alta qualità. L'appartamento indipendente al piano superiore e l'unità commerciale al piano seminterrato offrono opzioni di utilizzo versatili, offrendo un reddito aggiuntivo o la possibilità di un ufficio separato. Questa casa plurifamiliare ben tenuta combina il comfort abitativo contemporaneo con una disposizione ben progettata, risultando attraente sia per i proprietari che per gli investitori. Scoprite di persona le numerose possibilità offerte

da questa proprietà. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Solarthermie
- Sauna
- Swimmingpool
- Gewerbeeinheit im UG (auch als separate Wohneinheit nutzbar)
- Einliegerwohnung im OG
- 2x EBK
- Garage plus 2x freier Stellplatz
- ruhige Lage in einer Sackgasse

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Dieses schöne Haus liegt in südlicher grüner Lage von Heilbronn, in einer ruhigen Sackgasse.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. 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).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht & Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum

Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com