

Heilbronn

## Maisonette con vista e potenziale – 121 m<sup>2</sup> in posizione privilegiata a Heilbronn

Codice oggetto: 25188078



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25188078 - 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: 25188078 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25188078   |
| Superficie netta    | ca. 121 m² |
| Vani                | 3.5        |
| Camere da letto     | 2          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1984       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 395.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |

Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo energetico                                    | 153.70 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.05.2034             | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2018                             |

Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



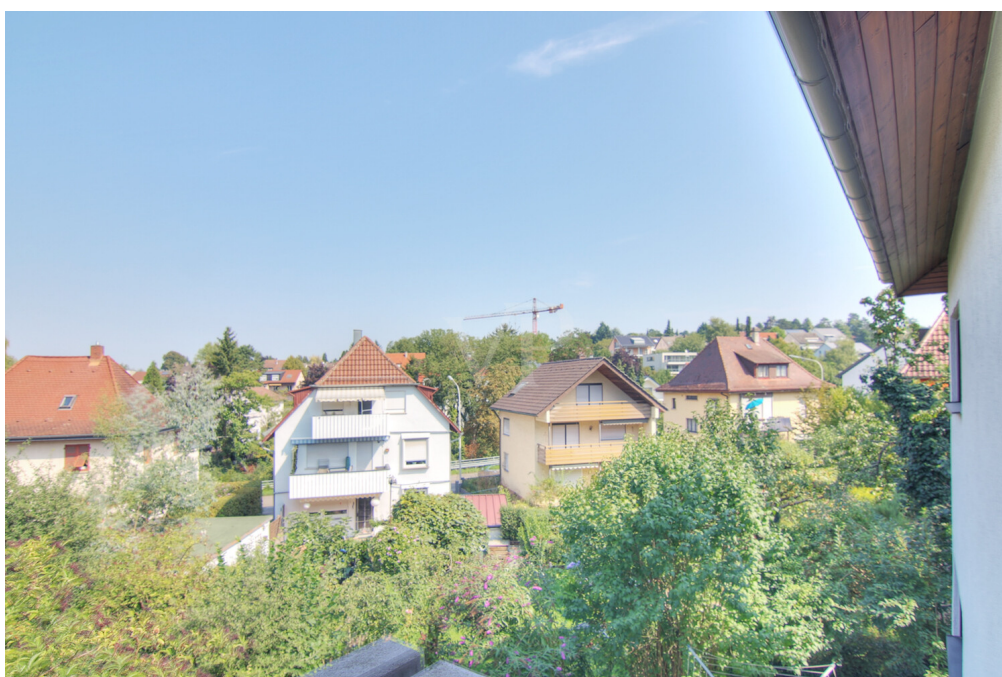
Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



**Codice oggetto: 25188078 - 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®)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



**von Poll Immobilien**  
auch in der  
in der Stadt Lüneburg

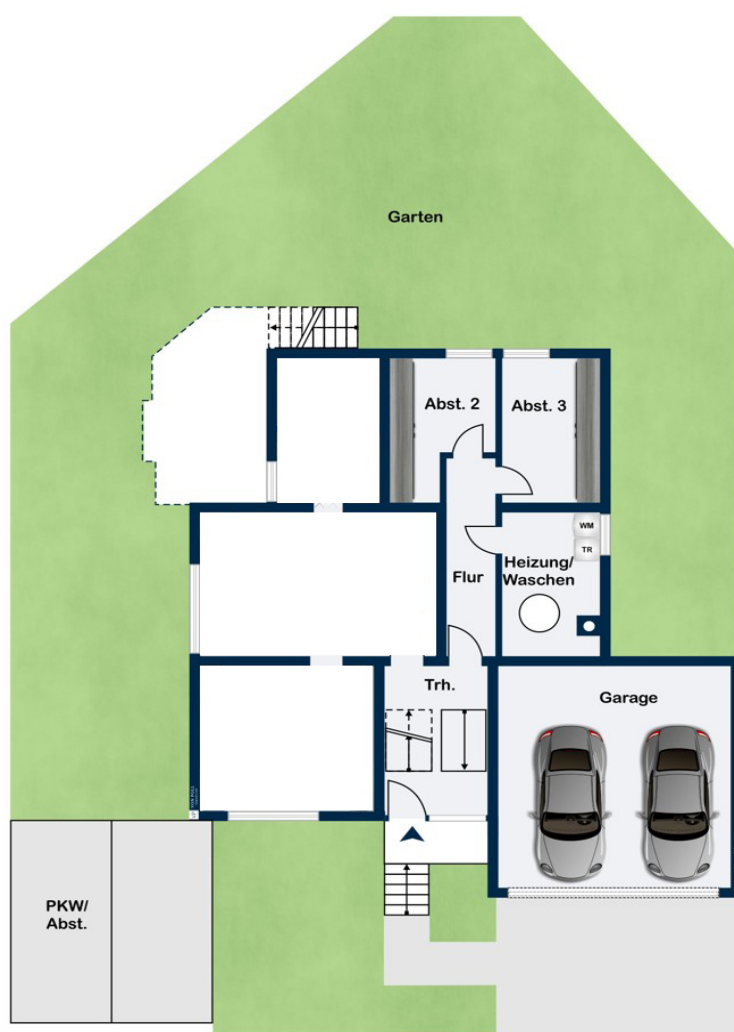
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

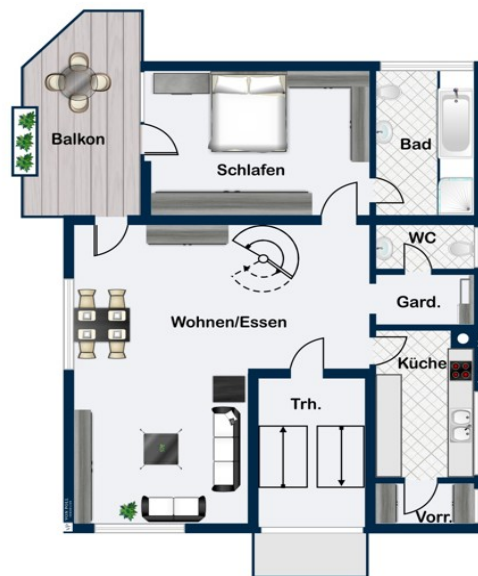
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

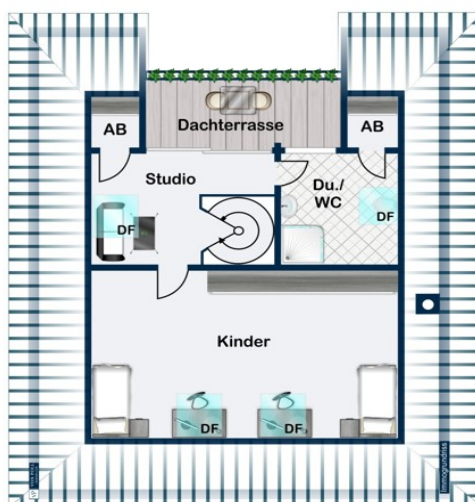
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Codice oggetto: 25188078 - 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: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Una prima impressione

Maisonette con vista e potenziale - 121 m<sup>2</sup> in posizione privilegiata a Heilbronn. Questo spazioso appartamento su due livelli colpisce per la sua disposizione ben progettata, l'atmosfera luminosa e la posizione desiderabile in un edificio di tre unità ben tenuto a Heilbronn. Questa unità comprende poco più della metà delle quote di proprietà totali. Punti di forza: - Costruito nel 1984, costruzione solida - Maisonette su due livelli - Luminosa zona giorno e pranzo con ampio balcone - Terrazza panoramica sul tetto - Due bagni con luce naturale + WC per gli ospiti - Garage e cantina inclusi. L'appartamento è già stato completamente sgomberato e pulito: una solida base per creare la casa dei tuoi sogni con un po' di abilità fai da te o con la passione per la ristrutturazione. La vecchia cucina è già stata rimossa ed è pronta per essere sostituita con una soluzione moderna. Al piano superiore si trova la camera da letto principale con accesso all'ampia terrazza sul tetto. Due comode camere da letto, la zona giorno/pranzo open space e pratici extra come una dispensa completano la zona giorno. Un moderno impianto di riscaldamento centralizzato (installato nel 2018) garantisce un calore confortevole e un'efficienza energetica all'avanguardia. Posizione: tranquilla zona residenziale con un quartiere armonioso, poco trafficato, ma a breve distanza da negozi, scuole e mezzi pubblici. Conclusione: che sia per coppie, piccole famiglie o single con un occhio di riguardo per il design, questa maisonette offre molto spazio, un'ottima posizione e la possibilità di essere personalizzata secondo i propri gusti.

Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

- Heilbronn Ost
- Super Lage mit toller Aussicht
- Balkon + Dachterrasse
- Garage
- Speisekammer
- Abstellbereich im Keller
- Waschküche
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC

Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung in, 74074 Heilbronn befindet sich in einem attraktiven, urbanen Wohnviertel, das städtisches Leben mit naturnaher Erholung verbindet. In der Umgebung liegen Schulen, die Hochschule Heilbronn, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie Parks und Radwege entlang des Neckars, sodass Freizeit, Bildung und Alltag bequem erreichbar sind.

Heilbronn selbst ist eine lebendige Stadt im Neckartal mit rund 133.000 Einwohnern (Stand 2024), die bis 2040 auf etwa 142.000 wachsen wird. Die Stadt verbindet Tradition und Moderne: Als älteste Weinstadt Württembergs prägt der Weinbau die Region, während gleichzeitig Industrie, Bildung und Forschung starke Standortfaktoren darstellen. Mit Einrichtungen wie der Hochschule Heilbronn und dem Science Center experimenta ist Heilbronn ein Zentrum für Innovation.

Zukunftsweisende Projekte wie der Innovationspark für Künstliche Intelligenz, das Urban Innovation Hub, nachhaltige Stadtquartiere wie Neckarbogen und der Ausbau der Smart-City-Infrastruktur zeigen den klaren Fokus der Stadt auf technologische Entwicklung, nachhaltige Mobilität und digitale Vernetzung. Die Lage der Wohnung bietet somit nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch unmittelbare Nähe zu einer Stadt, die Tradition, wirtschaftliche Stärke und innovative Zukunftsprojekte vereint.

Codice oggetto: 25188078 - 74074 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 153.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25188078 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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