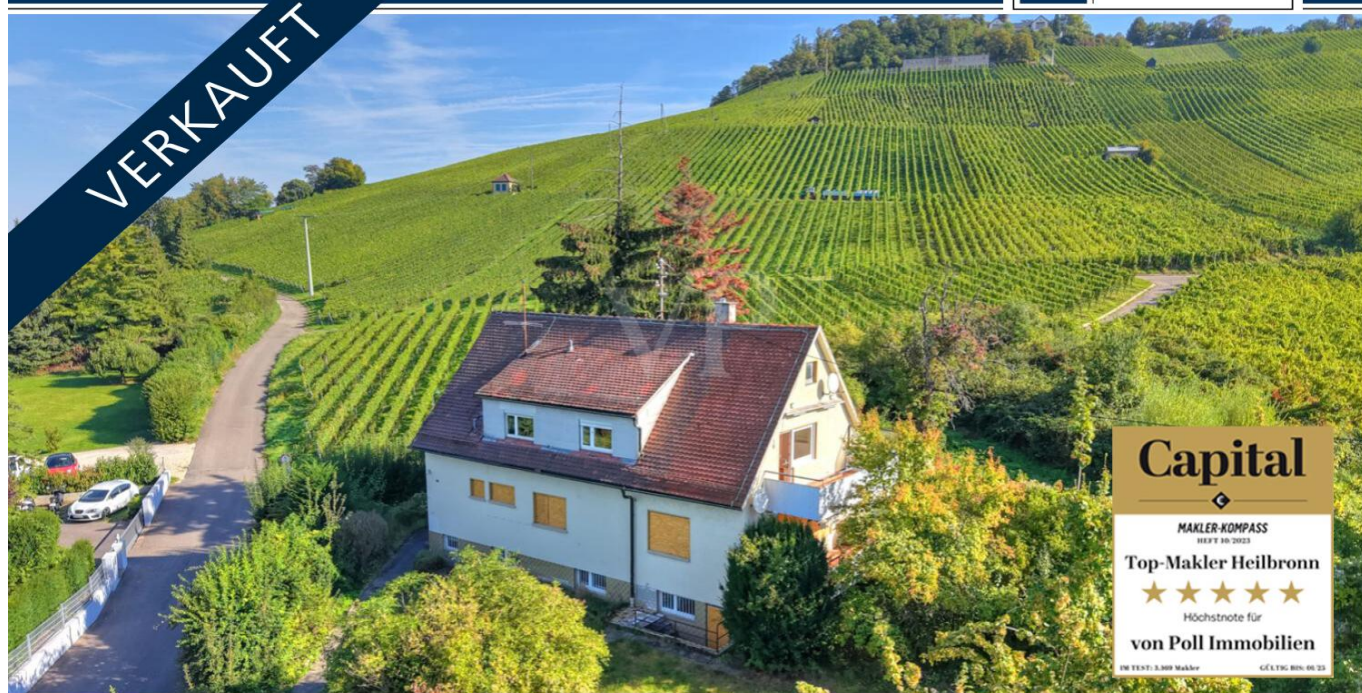


Heilbronn

Casa unifamiliare/bifamiliare in posizione esclusiva da sogno sul Wartberg, situata in posizione idilliaca tra i vigneti, in una posizione tranquilla e appartata.

Codice oggetto: 25188086

VERKAUFT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193,38 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.045 m²

Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

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

Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188086
Superficie netta	ca. 193,38 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1953
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188086 - 74076 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: 25188086 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

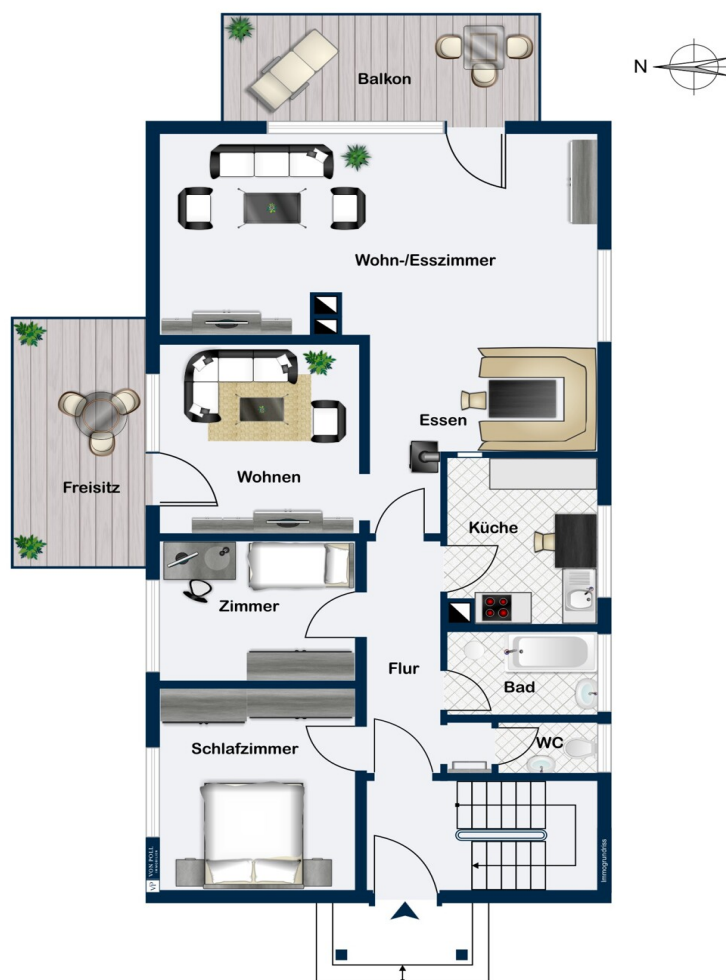
T.: 07131 - 12 32 46 0

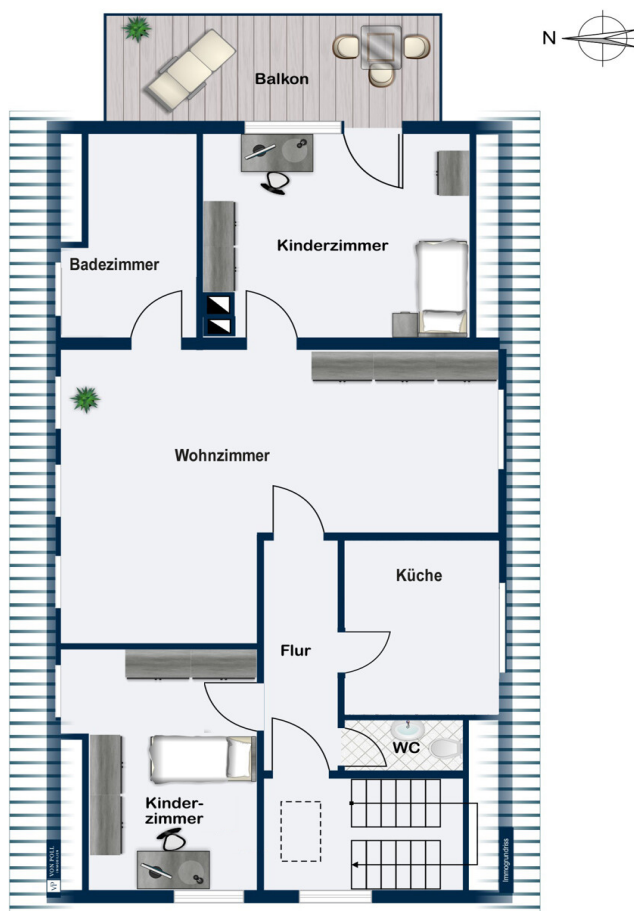
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 25188086 - 74076 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: 25188086 - 74076 Heilbronn

Una prima impressione

Casa unifamiliare/bifamiliare in posizione esclusiva e da sogno sul Wartberg, situata in posizione idilliaca tra i vigneti, in una posizione tranquilla e appartata. Costruita nel 1953, la proprietà sorge su un terreno di circa 1.045 m² e vanta vigneti adiacenti e una magnifica vista sul Wartberg. Una planimetria ben progettata vi attende su circa 193 m² di superficie abitabile, distribuita su due livelli. L'immobile necessita di ristrutturazione ed è ideale per una ristrutturazione completa. Piano terra: Qui troverete la zona giorno e pranzo open space con accesso a due terrazze soleggiate (esposte a sud e a est). La cucina e un bagno con adiacente WC separato sono direttamente collegati. Altre tre stanze, ideali come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti, completano questo piano. Primo piano: Il primo piano offre ulteriore spazio: attualmente, vi sono un ampio soggiorno, due camere da letto/camere per bambini e un soleggiato balcone esposto a sud. Una cucina, un bagno con luce naturale e un WC separato per gli ospiti offrono ulteriore comfort. Piano interrato: Anche il piano interrato colpisce per la sua praticità: tre cantine classiche, una cantina a volta, un laboratorio e una lavanderia offrono possibilità versatili. Conclusione: Posizione tranquilla ma con ottimi collegamenti di trasporto: qui avete l'opportunità unica di creare una casa di charme in una ricercata posizione vinicola, su misura per le vostre preferenze individuali. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Traumhafte Lage direkt an den Weinbergen

Mein Platz an der Sonne - mit Aussicht:

- Terrasse + Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung (Balkon mit Markise)

- Weiterer Balkon in Ost-Ausrichtung (mit Markise)

Gute Raumaufteilung:

- Fünf Schlafzimmer

- Zwei Badezimmer

- Zwei separate WC's

Praktisches Untergeschoss:

- 2x Keller

- Gewölbekeller

- Werkstatt

- HWR

- Doppelgarage + 2x PKW Freiplatz

Codice oggetto: 25188086 - 74076 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Heilbronn besticht als wirtschaftlich dynamische Mittelstadt mit rund 132.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer modernen Infrastruktur und exzellenten Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die ein sicheres und familienfreundliches Umfeld schafft. Dank direkter Zugverbindungen, vielfältiger öffentlicher Verkehrsmittel und der Nähe zur Autobahn ist Heilbronn hervorragend angebunden und bietet zugleich eine lebendige, internationale Atmosphäre, die Raum für persönliche Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander lässt.

Die Immobilie befindet sich im Heilbronner Norden, direkt an den Weinbergen unterhalb des Wartberges.

Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten wie dem Generationengarten am Wartberg und mehreren Spielplätzen sowie Sportanlagen lädt zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie „Käferflug“ in nur zwei bis drei Minuten Fußweg sowie die Straßenbahnstation „Industrieplatz“ in etwa zwölf Minuten gewährleisten eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten wie der Becker-Franck-Stiftung, nur drei Minuten zu Fuß entfernt, bis hin zu Grund- und Werkrealschulen wie der Wartbergschule, die in etwa sechs Minuten erreichbar ist, reichen. Auch weiterführende Schulen und Hochschulen, darunter der TUM Campus Heilbronn, sind bequem in 13 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten exzellente Bildungsmöglichkeiten.

Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die in einem Radius von 10 bis 20 Gehminuten erreichbar sind, darunter die Wartberg Apotheke und verschiedene Arztpraxen, die schnelle und kompetente Versorgung garantieren.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben in Heilbronn. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftsperspektiven bietet.

Codice oggetto: 25188086 - 74076 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