

Heilbronn

# Einziehen und sofort zuhause sein!

CODICE OGGETTO: 25188256



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188256
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.185.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 104 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

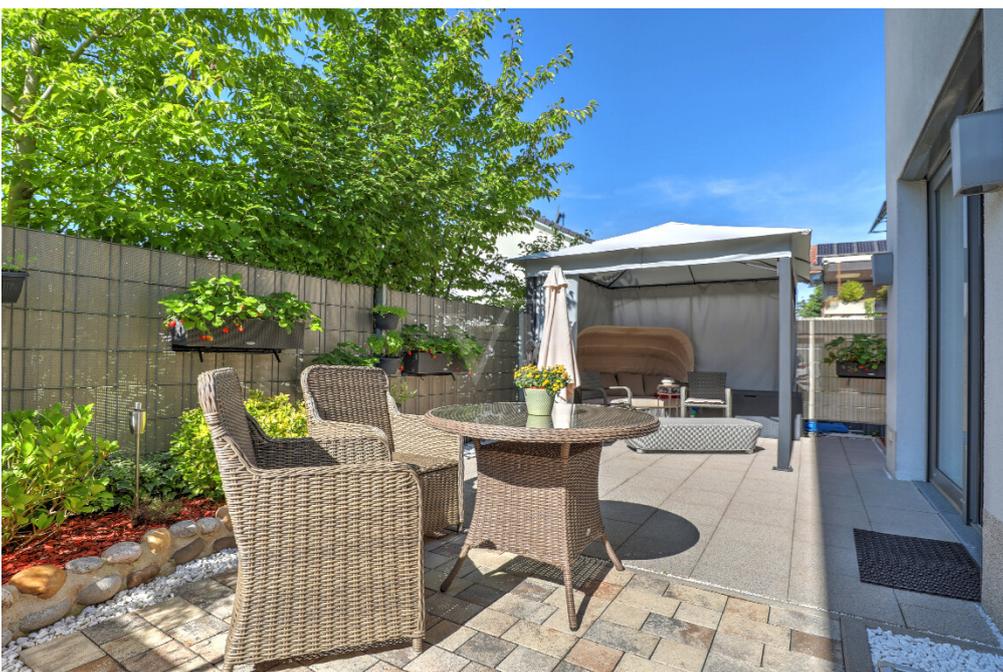
CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



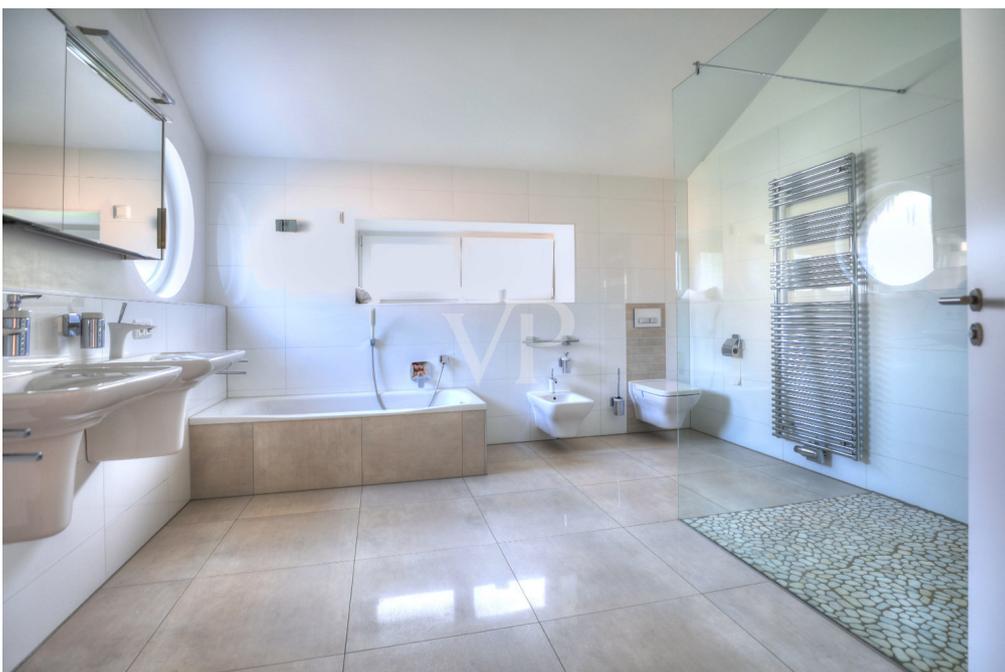
CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



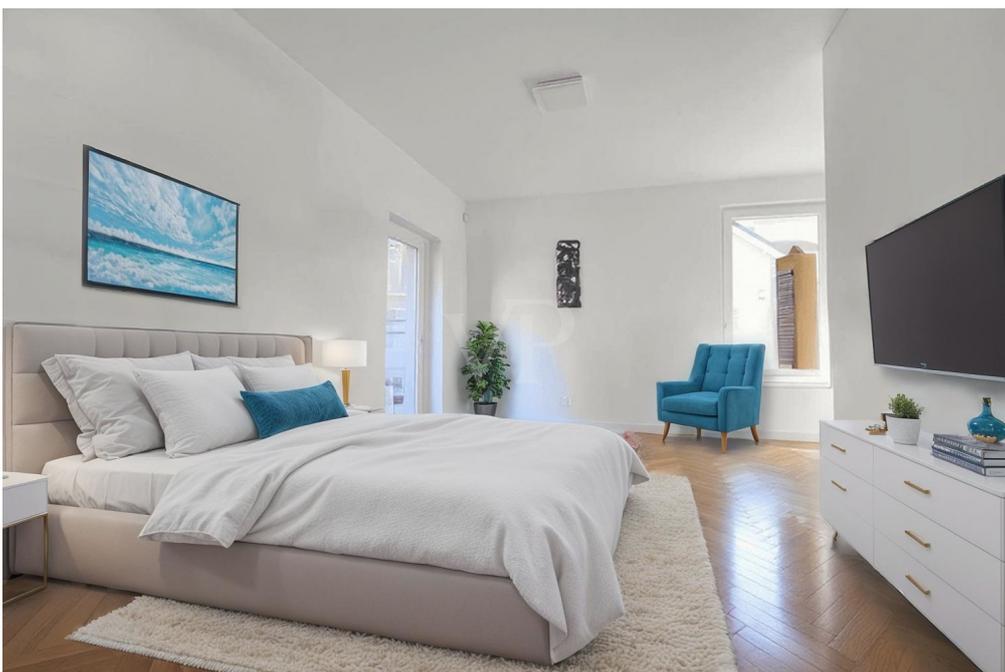
CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188256 - 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: 25188256 - 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](http://www.von-poll.com/heilbronn)

CODICE OGGETTO: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Beste Lage – Heilbronner Osten

Nur wenige Schritte von den Weinbergen entfernt:

ein Einfamilienhaus mit zeitloser Architektur, Baujahr 2011, rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche & einer XL-Garage.

Großzügig & lichtdurchflutet

Offener Grundriss, hohe Decken

Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche

Kaminofen für behagliche Wärme

Flexibel nutzbare Räume

Gästezimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) – ideal als Büro oder Hobbyraum

Hobby-/Abstellfläche für Ordnung und Stauraum

Rückzugsorte im Obergeschoss

Elternbereich: Schlafzimmer mit Ankleide & en-suite Bad

Kinderzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit eigenem Duschbad

Galerie – perfekt als Arbeits- oder Lesebereich

Wellness & Arbeiten im Untergeschoss

Wohn-/Wellnessbereich (ca. 26 m<sup>2</sup>) mit Kamin

Sauna mit Duschbad

Büro (ca. 15 m<sup>2</sup>) und Hobbyraum (ca. 18 m<sup>2</sup>)

Außenbereich & Ausstattung

Süd-Terrasse & pflegeleichter Garten

Doppelgarage mit Platz für Autos, Fahrräder und Geräte

Hochwertige Materialien und moderne Technik

Fazit

Ein Zuhause für Paare mit Anspruch und Familien mit einem Kind – großzügig, durchdacht, hochwertig.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und einziehen, ankommen, wohlfühlen.

**CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten, fußläufig an den Weinbergen gelegen
- Geräumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:

- 3 Bäder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kaminöfen (EG & UG)
- Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)
- Solarthermie

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse

**CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in ruhigen, gewachsenen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Stadtzentrum bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars, ergänzt durch größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie den zentralen Marktplatz. Für entspannte Stunden im Grünen stehen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpftal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad zur Verfügung. Die Promenaden am Neckarufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Momenten am Wasser ein.

Heilbronn, mit rund 132.000 Einwohnern, gilt als dynamisches Wirtschaftszentrum in der Region. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber – darunter Lidl, Bosch und Audi – befinden sich in kurzer Entfernung und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Metropolregionen wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde über die A81 gut erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zugleich eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet ein breites Freizeit- und Sportangebot – darunter Reit-, Tennis- und Fußballvereine sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

Auch im Bildungsbereich zeigt Heilbronn eine zukunftsorientierte Entwicklung. Neben einem umfassenden Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein wegweisendes Projekt stellt der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) dar – das künftig größte KI-Ökosystem Europas. Mit der aktiven Beteiligung zahlreicher Unternehmen, unter anderem der Schwarz-Gruppe, positioniert sich Heilbronn als Standort technologischer Exzellenz und Innovationskraft.

**CODICE OGGETTO: 25188256 - 74074 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25188256 - 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)