

Heilbronn

Grande terrazza, grande felicità: il tuo primo immobile con vista panoramica

Codice oggetto: 25188117



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,58 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25188117 - 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: 25188117 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188117
Superficie netta	ca. 102,58 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188117 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	103.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25188117 - 74074 Heilbronn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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



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: 25188117 - 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: 25188117 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Ampia terrazza, grande felicità: la vostra prima casa con vista panoramica. Benvenuti sopra i tetti di Heilbronn! Questo moderno appartamento di 3,5 locali con circa 102 m² di superficie abitabile al 4° piano di un condominio ben curato combina la vita urbana con un fattore di benessere rilassato e vi offre una vera sensazione di attico con la sua terrazza sul tetto di circa 38 m². Aperta. Luminosa. Perfetta per sentirsi bene. Entrando, sarete accolti da un'ampia zona giorno e pranzo open space di circa 24 m². Le finestre a tutta altezza lasciano entrare molta luce e creano un ambiente arioso e moderno, perfetto per serate accoglienti o incontri sociali con gli amici. Il punto forte: la vostra ampia terrazza sul tetto esposta a sud/ovest. Ogni giorno diventa un po' più luminoso qui, che vi godiate il primo caffè al sole al mattino o che accendiate la griglia dopo il lavoro. Una tenda da sole elettrica fornisce ombra quando lo desiderate e le aiuole rialzate vi invitano a cimentarvi nel giardinaggio urbano. Elegante e pratico, pronto per essere abitato. La cucina componibile è stata completamente ristrutturata nel 2021 e dotata di elettrodomestici Siemens di alta qualità e lavatrice-asciugatrice integrata. Nel 2022, il bagno e il WC per gli ospiti sono stati ristrutturati: luminosi, moderni, con doccia senza barriere e design contemporaneo. Armadi a muro su misura mantengono tutto in ordine nel corridoio, mentre la camera da letto è piacevolmente silenziosa. La terza stanza offre un utilizzo flessibile: come ufficio, cabina armadio o camera dei bambini, a seconda della fase della vita. Il design incontra il comfort. L'elegante parquet in rovere crea un'atmosfera calda nelle zone giorno, mentre i tappeti in pura lana di alta qualità aggiungono intimità alle camere da letto. Tutto è curato in modo impeccabile: traslochi, arrivi e ti senti a casa. Un posto auto sotterraneo è già incluso nel prezzo di acquisto. In breve: se stai cercando la tua prima casa, con spazio, stile e sole, allora questo appartamento a Heilbronn Est è perfetto per te.

Codice oggetto: 25188117 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Penthouse Feeling im beliebten Heilbronner Osten
- Hochwertige, voll ausgestattete Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit barrierefreier XL-Dusche
- Modernes Gäste WC
- Maßangefertigte Einbauschränke in Diele und Wohnzimmer
- XL Fensterfront / Schiebetüre im Wohnzimmer
- Maßangefertigte Schreibtischkombination im Büro
- Hochwertige Parkett- und Teppichböden
- Elektrische Rollläden
- Ca. 38m² große Dachterrasse in Süd-West Ausrichtung (vom Wohnzimmer und Büro aus begehbar)
- Gartenhaus (2022)
- Elektrische Markise (auf zwei Seiten individuell steuerbar)
- Aufzug (bis in den 3. Stock)
- Keller
- Fahrradraum
- Waschmaschinen- und Trockenraum
- 1x TG Stellplatz
- 1x PKW Freiplatz für Gäste der Hausgemeinschaft

Codice oggetto: 25188117 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Die hochwertige Wohnung befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und den Marktplatz. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein.

Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Kaufland, Lidl, Bosch, Audi und co. sind mit dem Auto schnell erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

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).

Auch die Planung des IPA1, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer



VON POLL
REAL ESTATE

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Codice oggetto: 25188117 - 74074 Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 103.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25188117 - 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