

Heilbronn

# Una casa soleggiata e felice con veranda e garage in una posizione privilegiata!

**Codice oggetto: 25188174**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188174	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 74,28 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1972		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	105.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



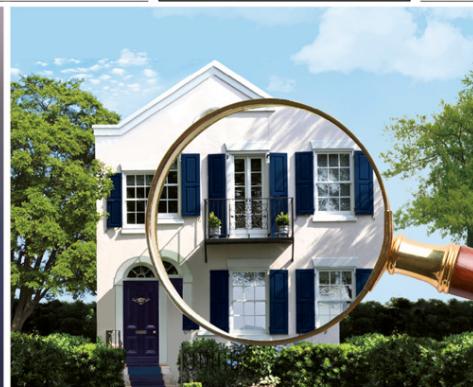
Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## 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  
IN THE WORLD™

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

Codice oggetto: 25188174 - 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: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

In una posizione residenziale privilegiata nella popolare zona orientale di Heilbronn, vi aspetta questo luminoso e ben distribuito bilocale: una casa perfetta per proprietari o investitori. Situato in un condominio ben tenuto con ascensore, l'appartamento vanta una planimetria attentamente progettata. L'ampia zona giorno con annessa veranda esposta a sud offre un ambiente piacevole con molta luce naturale e una splendida vista sul verde circostante. La camera da letto è tranquilla e accogliente, e la cucina separata offre ampio spazio per cucinare e ricevere ospiti. Il bagno ben curato completa l'armonioso spazio abitativo. L'appartamento dispone di finestre moderne (installate nel 2020), un nuovo ascensore (installato nel 2024) e un bagno con doccia (doccia e impianto idraulico sono stati modernizzati nel 2019). Un posto auto in garage garantisce un comodo parcheggio direttamente davanti al condominio, un ulteriore vantaggio in questa posizione ricercata. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta e di fissare un appuntamento per una visita!

Codice oggetto: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

- begehrte Wohnlage mit guter Infrastruktur
- Aufzug
- gute Raumaufteilung
- Wintergarten mit Südausrichtung und Ausblick
- Duschbad und separates WC
- Einbauküche
- Keller
- Fahrradraum
- Garagenstellplatz

**Codice oggetto: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Codice oggetto: 25188174 - 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)