

Heilbronn

La tua nuova casa tra città e natura: moderna, confortevole, unica

Codice oggetto: 25188707



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.118.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m²

Codice oggetto: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188707
Superficie netta	ca. 180 m²
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	1.118.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	80.80 kWh/m²a
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: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



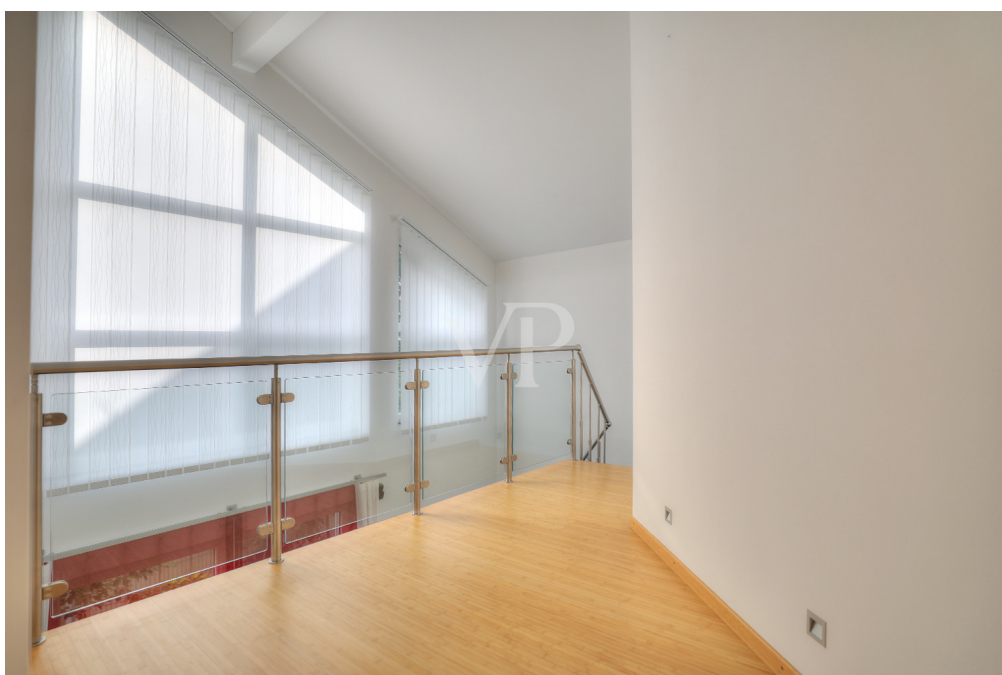
Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 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



Capital

MAKLER-KOMPASS
BESTE IM 2004

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: FR Institut
für Wirtschaftsmakler

© 2005 von Poll Immobilien


**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: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

La tua nuova casa tra città e natura: moderna, confortevole, unica. Benvenuti in una casa che coniuga perfettamente stile di vita moderno, comfort e una posizione speciale. Situata in una tranquilla strada senza uscita, proprio ai margini di un campo, potrete godervi la tranquillità della natura, pur trovandovi nel cuore di Heilbronn con tutti i suoi servizi in soli 20 minuti a piedi. Questa casa a tre piani colpisce per le linee pulite, gli spazi aperti e un concetto abitativo armonioso. Ampie finestre lasciano entrare luce e sole, creando un'atmosfera calda e accogliente. Al piano terra, vi accoglie un'ampia zona giorno e pranzo con stufa a legna: il luogo ideale per lasciarsi alle spalle la quotidianità. La moderna cucina open space attrezzata con dispensa adiacente unisce funzionalità e stile. Uno studio separato offre spazio per lavorare in modo concentrato o per attività creative. Al piano superiore, troverete due luminose camere da letto, ciascuna con il proprio bagno, ideali per coppie o famiglie con un figlio che apprezzano la privacy e il comfort. Il seminterrato offre una vera oasi di benessere: sauna, doccia, WC e un altro camino creano l'ambiente perfetto per rilassarsi e rigenerarsi. Che si tratti di una palestra, di una sala TV o di un'area benessere, questo spazio può essere progettato interamente secondo i vostri desideri. Il giardino di facile manutenzione, un ampio garage doppio e un ulteriore posto auto esterno completano l'offerta. Grazie al riscaldamento a pavimento su tutti i piani e al moderno impianto solare termico, vivrete in modo efficiente dal punto di vista energetico e confortevole allo stesso tempo. Vivere a Heilbronn: una regione con un futuro. La posizione combina il meglio di entrambi i mondi: pace e natura a due passi, offrendo allo stesso tempo brevi distanze da negozi, scuole e attività ricreative. La regione economica di Heilbronn-Franken è caratterizzata da dinamismo e innovazione, con il suo campus formativo, l'Innovation Park AI (IPai) e una moltitudine di rinomati datori di lavoro. Una regione che combina in modo unico qualità della vita, istruzione e opportunità di carriera. Conclusione: una casa per chi cerca qualcosa di speciale: moderna, luminosa, confortevole, con spazio per vivere, lavorare e rilassarsi. Ideale per coppie e piccole famiglie che desiderano un rifugio elegante in una posizione tranquilla e ben collegata.

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

>> [Objekt-Highlights](#) > [Lage-Highlights](#)

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen

Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

Codice oggetto: 25188707 - 74074 Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25188707 - 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