

Heilbronn

# Einziehen und sofort zuhause sein!

Número da propriedade: 25188256

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BESTE IM 2024  
Top-Makler Heilbronn  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler  
im Text: 5.004 Makler  
GEZEITEN: 04.24

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

PREÇO DE COMPRA: 1.185.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 330 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188256
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2011
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.185.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 104 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

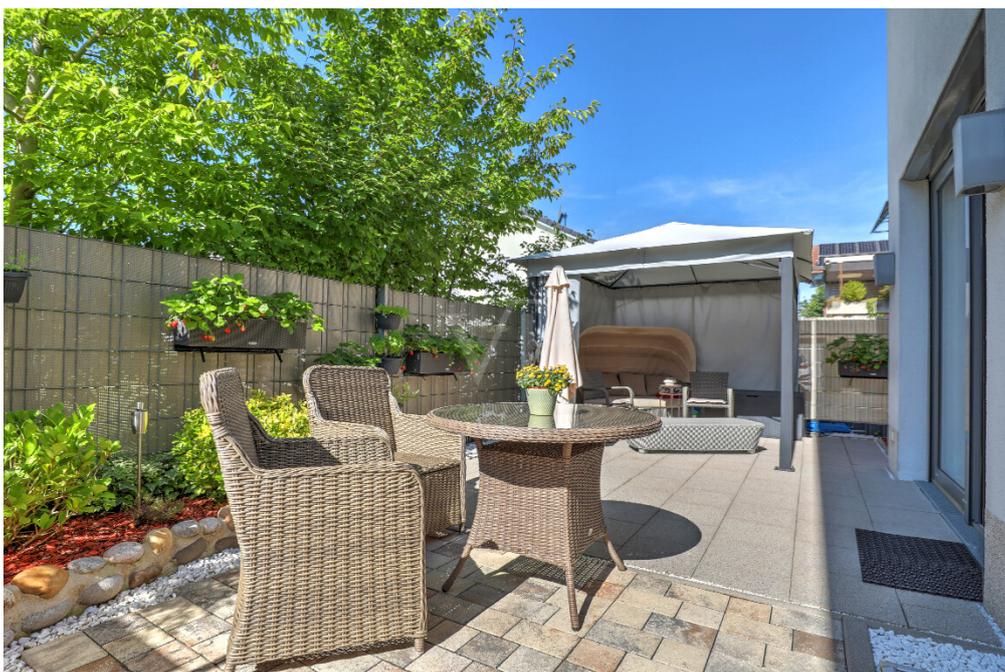
Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.08.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



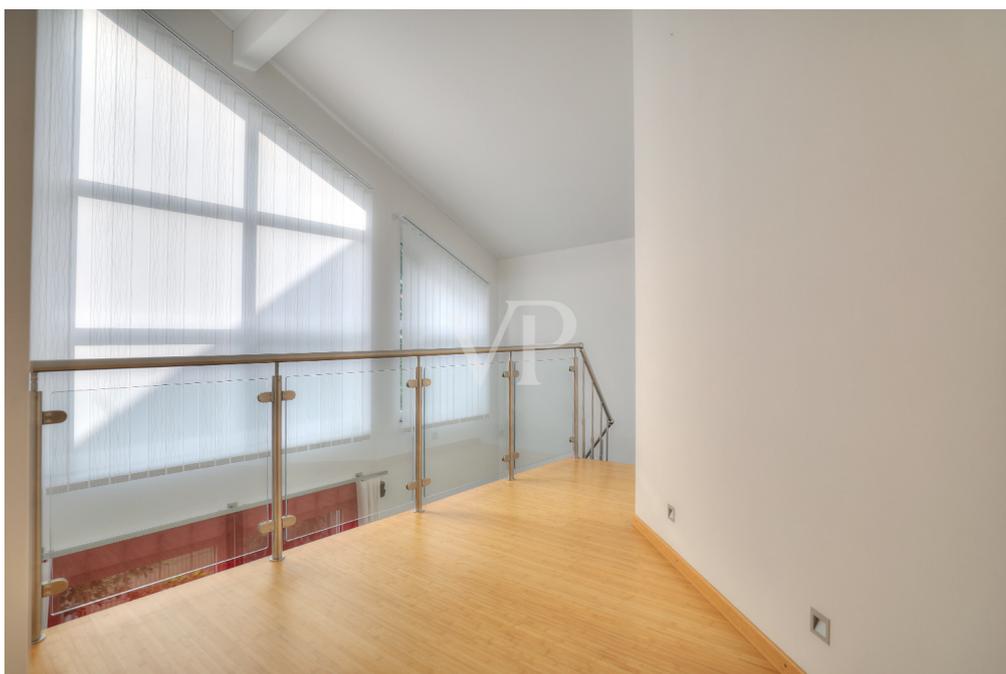
Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



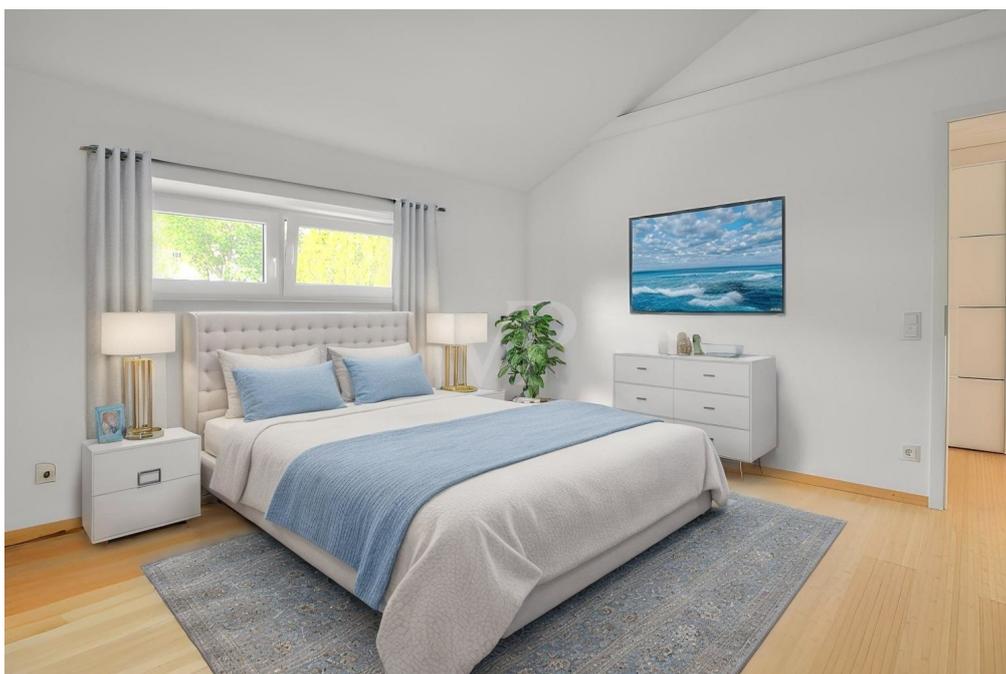
Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



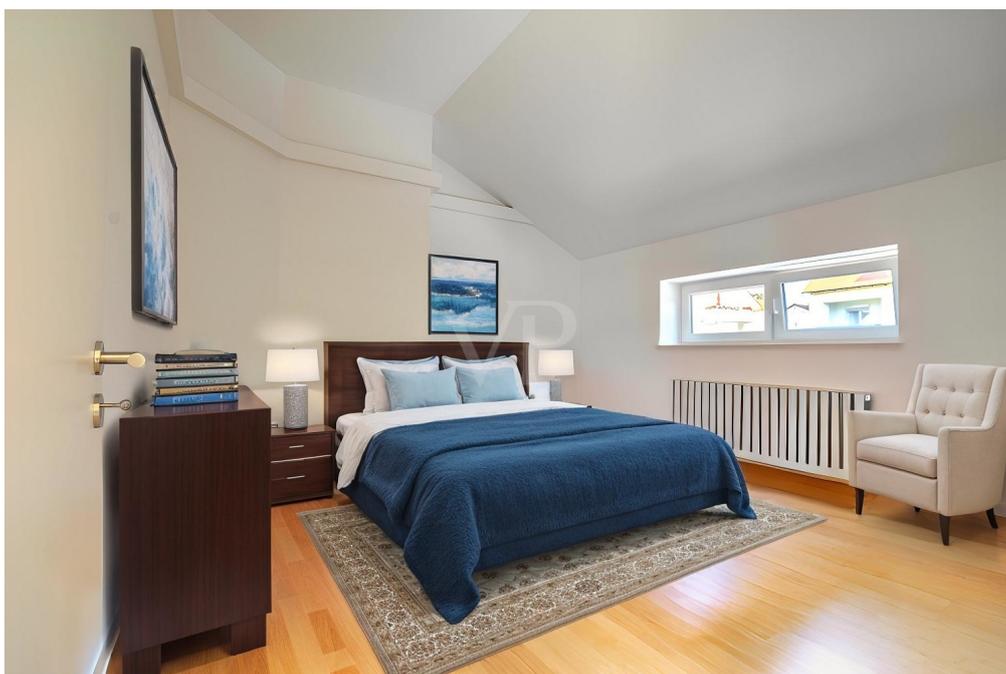
Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



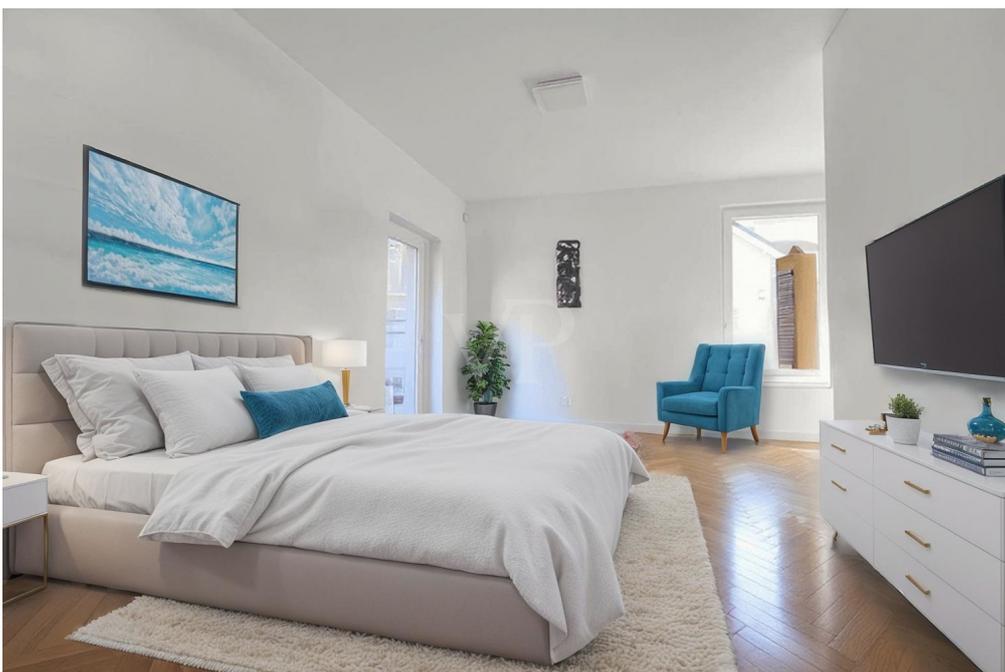
Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



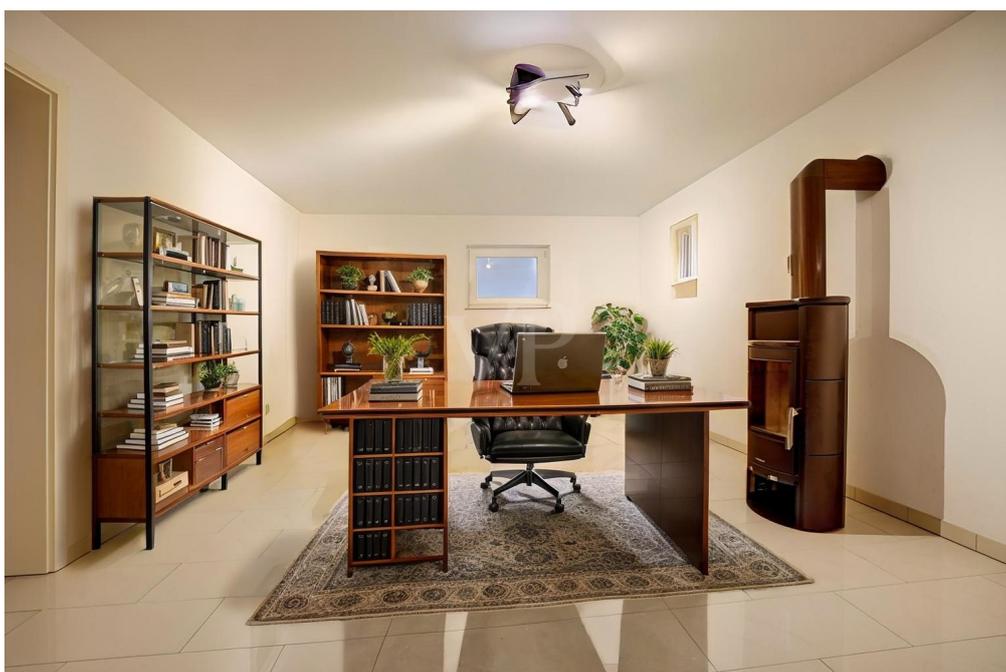
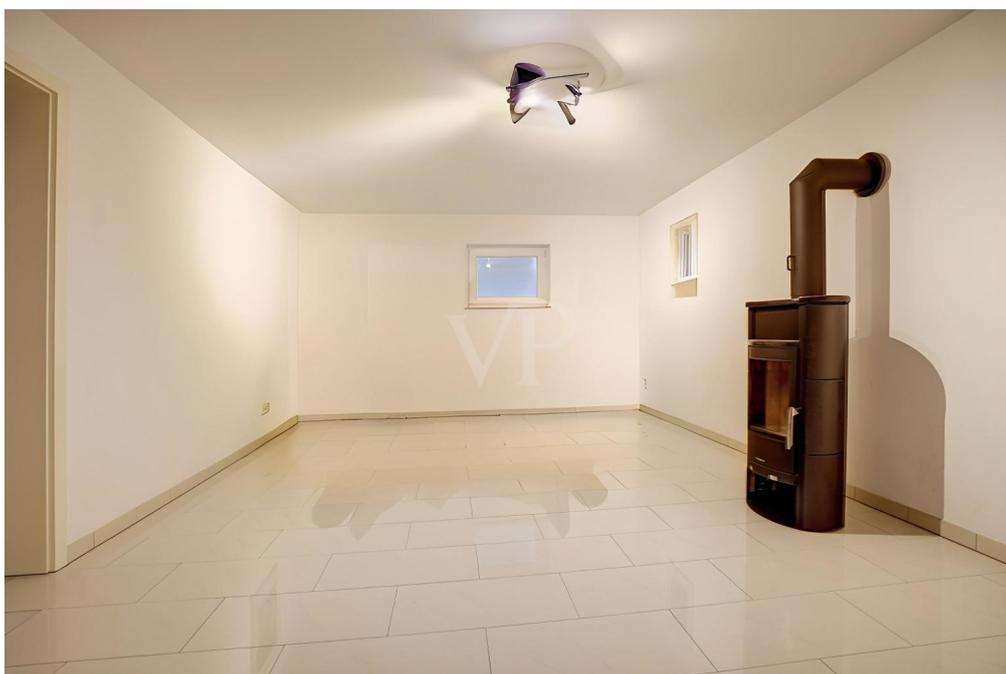
Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



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®)

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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