

Heilbronn

# Sonniges Wohnglück mit Wintergarten und Garage in bester Lage!

Número da propriedade: 25188174



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 74,28 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188174
Área	ca. 74,28 m²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	295.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	105.58 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.09.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188174 - 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: 25188174 - 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: 25188174 - 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: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Uma primeira impressão

In bester Wohnlage im beliebten Heilbronner Osten erwartet Sie diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung – ein ideales Zuhause für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem Wintergarten in Südausrichtung bietet Ihnen ein angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig und gemütlich, die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Das gepflegte Badezimmer rundet das Raumangebot harmonisch ab.

Die Wohnung verfügt über neuwertige Fenster (2020), einen neuen Aufzug (2024) und ein Bad mit Dusche (Dusche und Leitungen wurden 2019 modernisiert).

Ein Garagenstellplatz sorgt für bequemes Parken direkt am Haus – ein weiterer Pluspunkt in dieser begehrten Lage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Tudo sobre a localização

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 Spaziergehen anbieten.

Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfuhlpark 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 IPAI, 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

modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Número da propriedade: 25188174 - 74074 Heilbronn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188174 - 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)