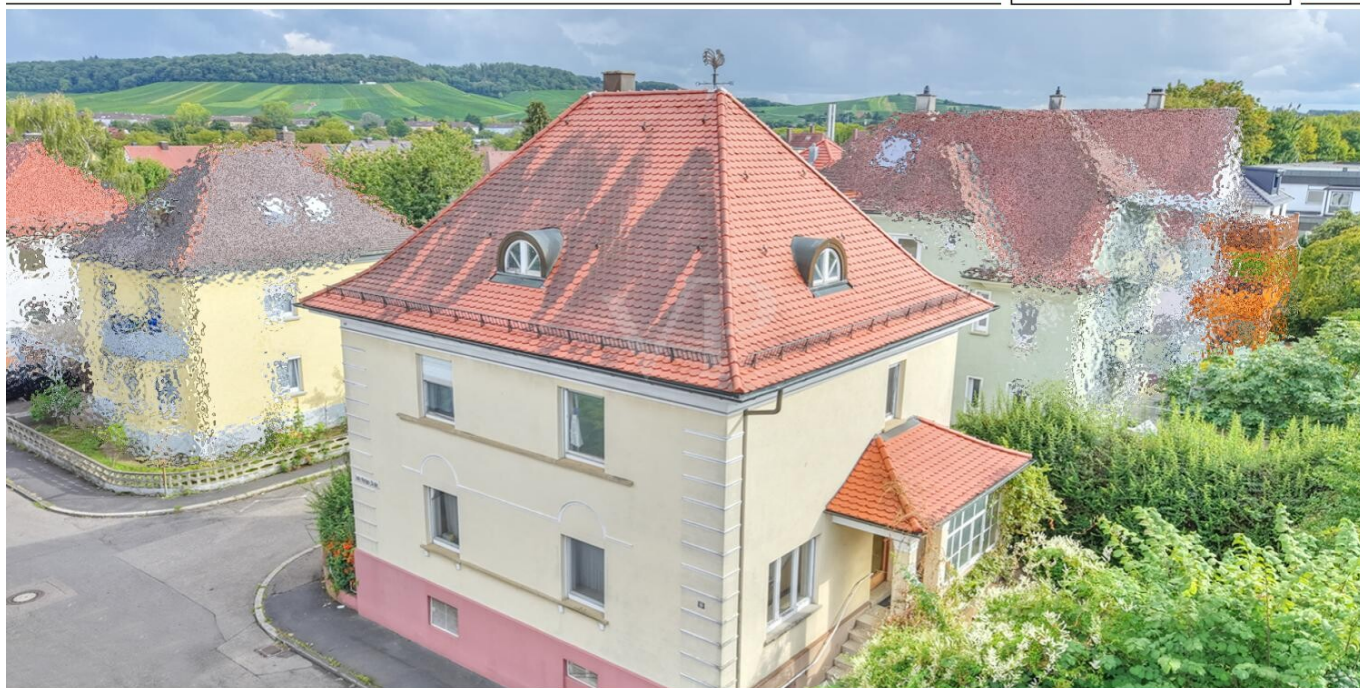


Heilbronn

Ein Zuhause zum Verlieben – Großzügiges Stadthaus mit Gartenidylle und Wohlfühlfaktor

CODICE OGGETTO: 25188039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 361 m²

CODICE OGGETTO: 25188039 - 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: 25188039 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188039
Superficie netta	ca. 189 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1929
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	243.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



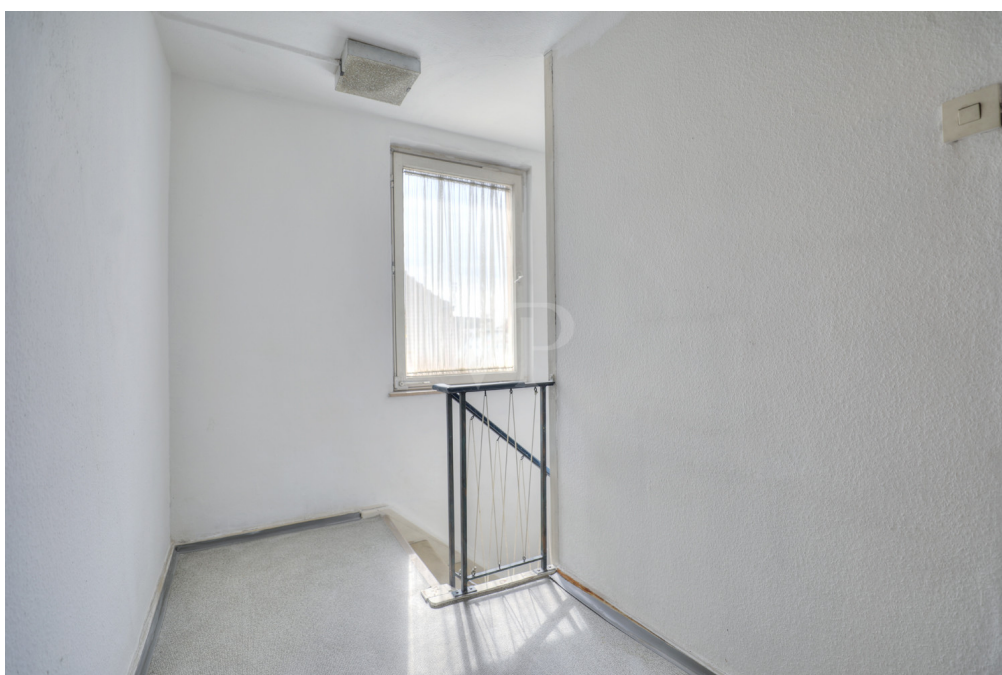
CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.comVON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

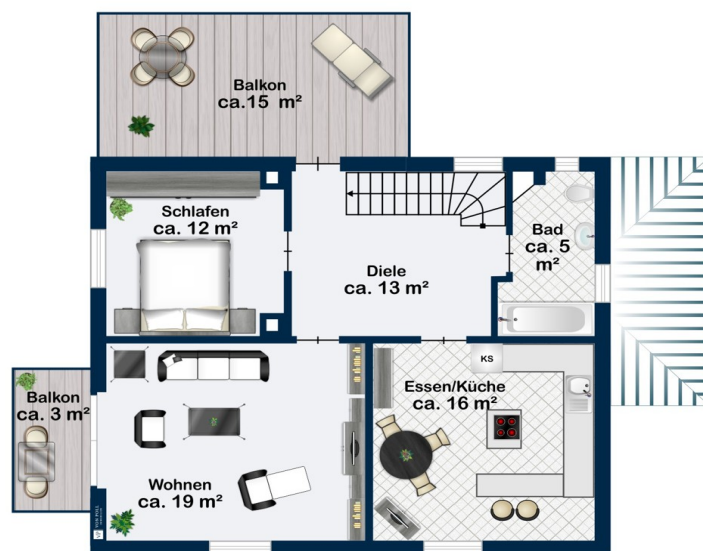
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®www.von-poll.com/heilbronn

CODICE OGGETTO: 25188039 - 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: 25188039 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Ein Zuhause zum Verlieben – Großzügiges Stadthaus mit Gartenidylle und Wohlfühlfaktor

Zum Verkauf steht ein charmantes Stadthaus in massiver Bauweise, das durch seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 189 m² auf einem ca. 360 m² großen Grundstück bietet dieses Objekt ein behagliches Zuhause für Familien, die Wert auf Stil, Komfort und Wohnqualität legen.

Das Haus vereint auf harmonische Weise Charme und präsentiert sich als wahres Raumwunder: Insgesamt 7 Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Zimmer im Dachgeschoss und ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer im Erdgeschoss, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Rückzugsort oder Homeoffice. Das Obergeschoss verfügt zudem über ein zusätzliches Badezimmer, was insbesondere für Familien von großem Vorteil ist. Ein weiteres funktional ausgestattetes Bad sowie ein Gäste-WC im Eingangsbereich sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Haus kann zu dem auch super als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die beiden Schlafzimmer im Obergeschoss des Hauses, können ohne Probleme als Küche und Wohnzimmer umfunktioniert werden.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich, der mit seiner einladenden Atmosphäre zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Großzügige Fensterflächen eröffnen den Blick ins Grüne und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der Essbereich mit direkt verbundener Küche, bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und wird zum zentralen Treffpunkt des Hauses.

Ein echtes Highlight ist der große, sonnige Balkon (Terrasse) in Süd-Ausrichtung, welcher vom Obergeschoss aus zugänglich ist – ideal, um den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen oder den Abend in Ruhe ausklingen zu lassen. Das Schlafzimmer im Obergeschoss verfügt ebenfalls über einen kleinen Balkon in Ost-Ausrichtung. Der Kellerbereich ist großzügig und vielseitig ausgestattet. Neben dem traditionellen Heizungs- und Lagerraum bietet das Haus einen klassischen Gewölbekeller.

Der Garten ist eine grüne Oase der Erholung – ideal zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen im Freien. Hier können Sie sonnige Stunden in ruhiger Umgebung genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: In einer gewachsenen, familienfreundlichen Nachbarschaft gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Natürlich steht Ihnen zum Haus auch eine Garage zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine hohe Lebensqualität.

Dieses tolle Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel für alle, die ein stilvolles Zuhause mit Charakter und Platz zum Verwirklichen suchen. Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Garten
- Balkon in Süd- und Ostausrichtung
- Garage
- Gewölbekeller
- 2 Bäder + Gäste WC
- Dachgeschoss teilweise schon ausgebaut
- Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus

CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage direkt in Heilbronn. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aber auch mit dem Fahrrad, 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 der Marktplatz. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten.

Heilbronn mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto 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.

Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

CODICE OGGETTO: 25188039 - 74074 Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25188039 - 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