

Heilbronn

Einziehen und sofort zuhause sein!

Codice oggetto: 25188256



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m²

Codice oggetto: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188256
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	1.185.000 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. 104 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



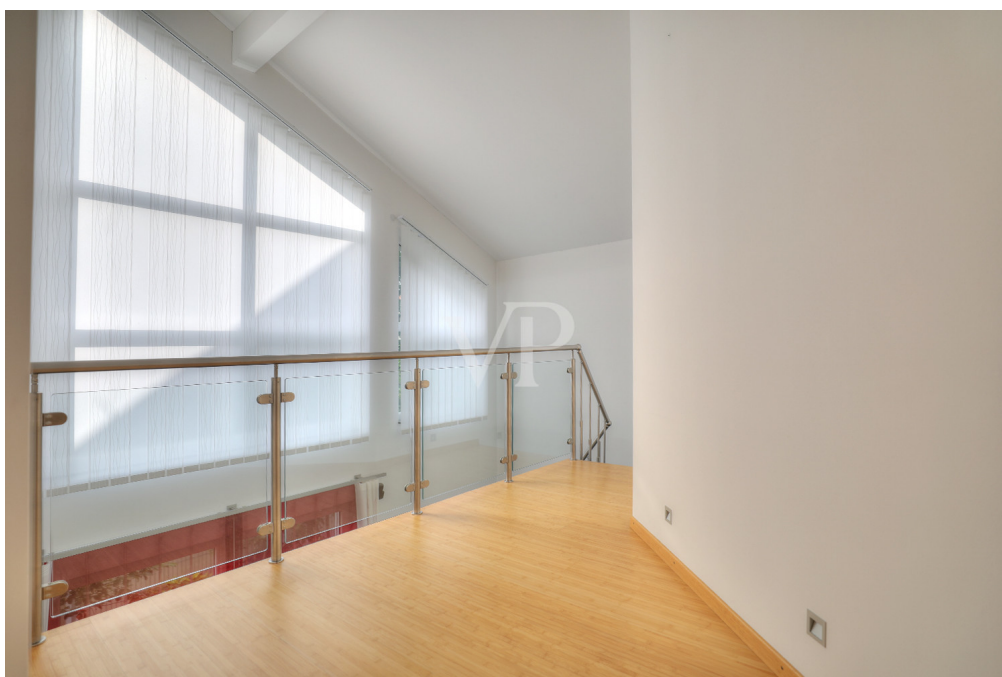
Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



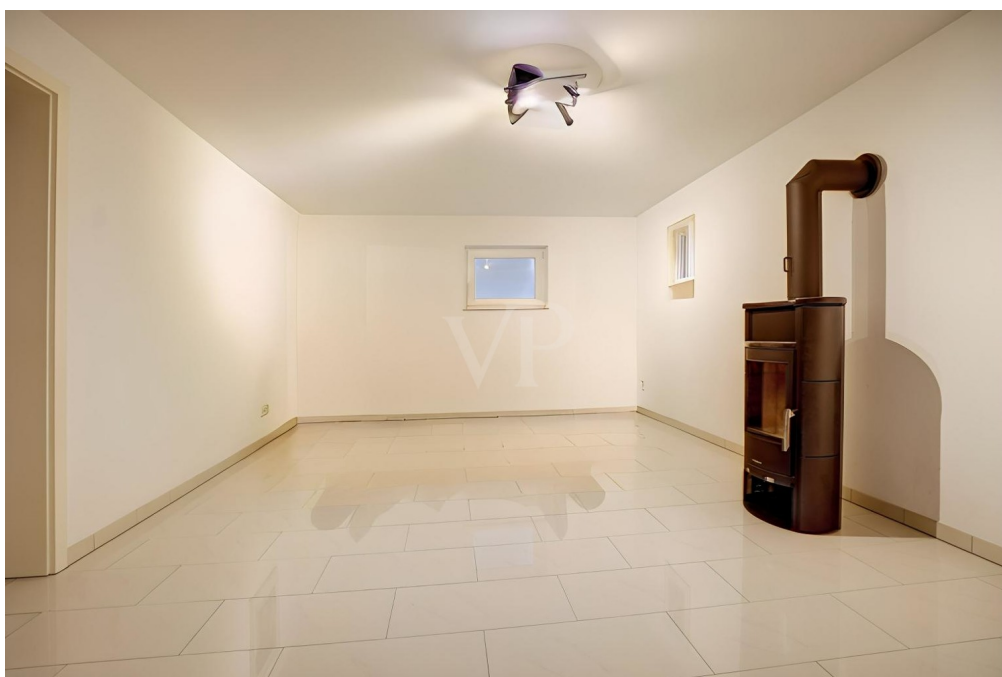
Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188256 - 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®)

Codice oggetto: 25188256 - 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

Codice oggetto: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Ihr stilvoller Rückzugsort

Willkommen in einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort, an dem Geborgenheit, Stil und Lebensfreude auf wundervolle Weise miteinander verschmelzen. Dieses elegante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost – ruhig und doch stadtnah. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² bietet es den idealen Raum für Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen.

Nur wenige Schritte entfernt beginnen die Weinberge – perfekt für Spaziergänge bei Sonnenuntergang oder einen kleinen Ausflug ins Grüne.

Das Erdgeschoss – Licht, Raum und Leben

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein Gefühl von Offenheit. Der großzügige Eingangsbereich, durchflutet von Tageslicht, öffnet sich zu einem weitläufigen Wohn- und Essbereich – dem Herzen des Hauses.

Hier verschmelzen Wohnkomfort und Ästhetik zu einer harmonischen Einheit: Die moderne, offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während große Fensterfronten den Blick ins Grüne freigeben. Ein stilvoller Kamin sorgt für behagliche Wärme und schafft jene besondere Atmosphäre.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Rückzugsort – sowie ein angrenzendes Duschbad und ein Abstellraum runden diesen Bereich perfekt ab.

Das Obergeschoss – Rückzug und Ruhe

Über die offene Galerie, die sich wunderbar als Lese- oder Arbeitsnische eignet, gelangen Sie in den privaten Wohnbereich.

Das Elternschlafzimmer bietet mit angeschlossener Ankleide und einem traumhaften ensuite Badezimmer ein ganz eigenes Reich: Eine großzügige Badewanne, eine bodengleiche Dusche, Doppelwaschbecken und das charmante Bullaugenfenster schaffen eine Atmosphäre, in der Entspannung und Stil Hand in Hand gehen.

Das Kinderzimmer ist hell, freundlich und mit eigenem Duschbad ausgestattet – ein liebevoller Rückzugsort, der mit Ihrem Kind mitwächst.

Das Untergeschoss – Viel Raum für Ideen

Hier offenbart das Haus seine vielseitige Seite:

Ein großzügiger Wohn- oder Wellnessbereich mit Kamin lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die Sauna mit angrenzendem Duschbad verspricht Erholung pur, wann immer Sie sich danach sehnen.

Zudem stehen ein ruhiges Büro und ein großzügiger Hobbyraum bereit – perfekt für kreative Projekte, Homeoffice oder als stilvoller Stauraum.

Außenbereich

Auf der südlich ausgerichteten Terrasse genießen Sie laue Sommerabende, ein Glas Wein aus der Region und die Ruhe.

Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus bietet nicht nur Komfort, sondern unterstreicht den durchdachten Charakter dieses besonderen Zuhauses.

Fazit

Ein Zuhause für Menschen, die mehr suchen als nur Wohnraum – für Paare und kleine Familien, die Wert auf Stil, Wärme und Persönlichkeit legen.

Ein Haus, das Ruhe schenkt und Tag für Tag das Gefühl gibt, angekommen zu sein.

Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten, fußläufig an den Weinbergen gelegen
- Gerumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:

- 3 Bder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kaminöfen (EG & UG)
- Fubodenheizung (außer Schlafräume im OG)
- Solarthermie

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse

Codice oggetto: 25188256 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

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 Köpfertal 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.

Codice oggetto: 25188256 - 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: 25188256 - 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