

Heilbronn

Ruhig gelegen im schönen Heilbronner Osten: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und 2x Balkon

CODE DU BIEN: 25188057www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188057
Surface habitable	ca. 90 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	425.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	61.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

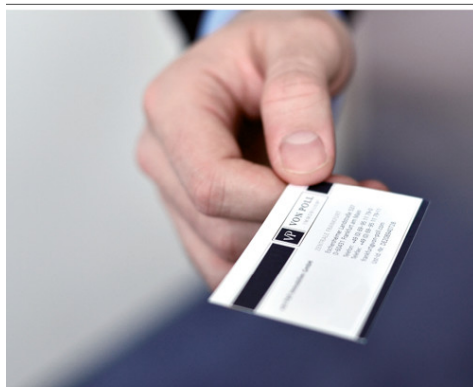
CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

La propriété

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.com



VON 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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

Une première impression

Willkommen im Heilbronner Osten – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt mit hoher Lebensqualität.

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2002 und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und zwei schönen Balkonen mit Ost- und Westausrichtung. Ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die großzügiges Wohnen in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.

Sie erreichen die Wohnung im 2. OG bequem per Aufzug: Hier empfängt Sie die klassische Diele. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen geschnittene und helle Wohn- und Essbereich. Die Bereiche sind leicht voneinander abgesetzt und ermöglichen somit einen Bereich für gemeinsame Mahlzeiten sowie einen gemütlichen Platz zum Entspannen. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofaecke als auch ein einladender Essbereich problemlos Platz. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein freundliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone. Vom Esszimmer erreichen Sie den Balkon in Ost-Ausrichtung - hier können Sie die Morgensonne mit einer Tasse Kaffee genießen. Vom Wohnzimmer und vom Kinderzimmer erreichen Sie den zweiten Balkon in West-Ausrichtung - entspannen Sie hier nach einem langen Tag in der Abendsonne. Egal ob morgens oder abends: die Balkone bieten wertvollen zusätzlichen Wohnraum.

Die Wohnung verfügt über zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lassen. Von einem Schlafzimmer haben Sie einen zusätzlichen Austritt zu dem Balkon in West-Ausrichtung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet genügend Platz für individuelle Wohlfühlmomente. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort – insbesondere im Alltag oder bei Besuch.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Abstellraum innerhalb der Wohnung, der mit einem Waschmaschinenanschluss und einer separaten Abluft ausgestattet ist – ein echtes Plus in puncto Funktionalität.

Ein Tiefgaragenplatz ist im Preis inkludiert und rundet das Angebot ab.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

Détails des commodités

- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Kleiner Abstellraum mit Abluft und Anschlüssen für Waschmaschine / Trockner
- 2x Balkon mit West- und Ostausrichtung
- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Markise
- Kellerraum
- Waschküche
- 1x Tiefgaragenplatz

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

Die gut geschnittene Wohnung befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an. Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierter Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte

Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher

Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit
ausgezeichneter Anbindung,
gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25188057 - 74074 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com