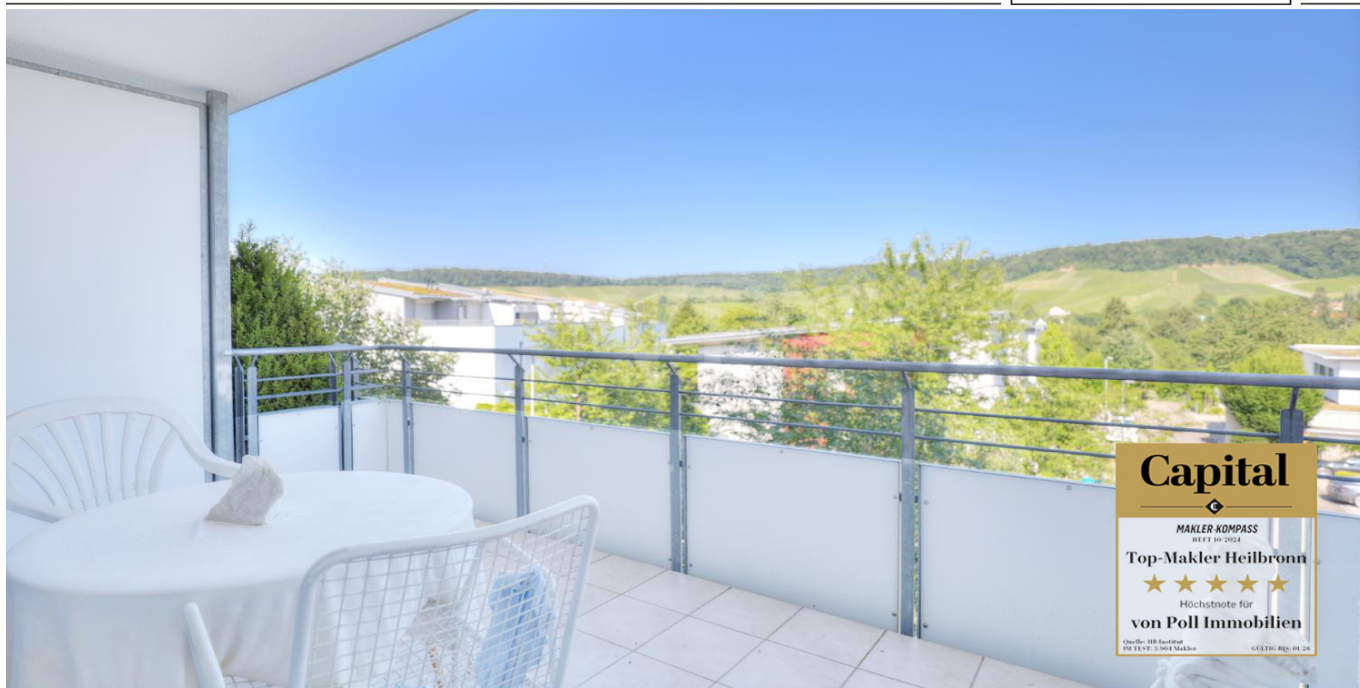


Heilbronn

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

VP azonosító: 25188057

www.von-poll.comVÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188057
Hasznos lakótér	ca. 90 m ²
Szobák	3.5
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2002
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	425.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.01.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	61.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan



VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan





VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Minden a helyszínrol

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. Renommierete 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.

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188057 - 74074 Heilbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com