

Heilbronn – Heilbronn

Wohnung in zentrumsnaher Lage mit Aufzug, TG- Platz und zwei Balkonen

Número de propiedad: 24188310



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113,12 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	24188310	Precio de compra	375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 113,12 m ²	Piso	Piso
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2019
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1989	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo	Espacio utilizable	ca. 11 m ²
		Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	225.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.08.2031	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propiedad



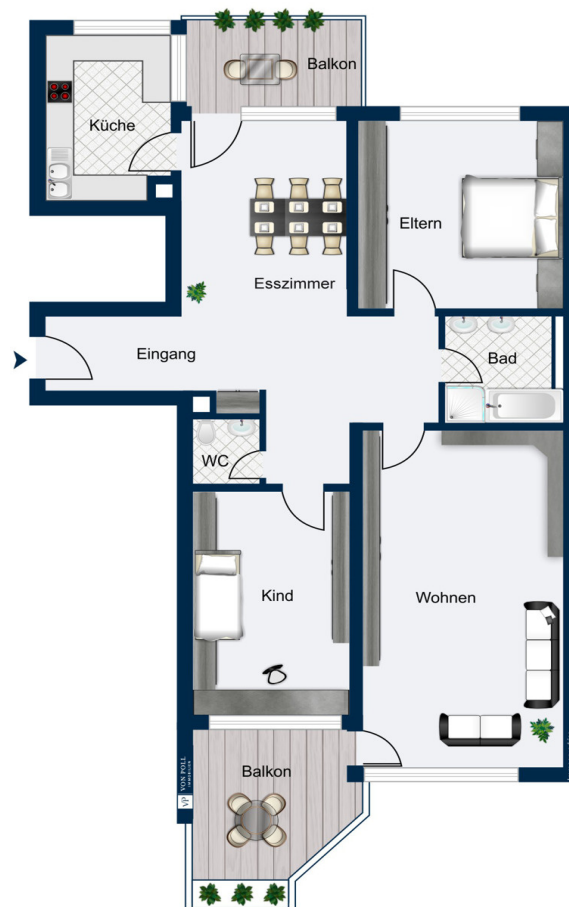
Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Una primera impresión

Wohnung in zentrumsnaher Lage mit Aufzug, TG-Platz und zwei Balkonen Diese großzügige Etagenwohnung im 2. Obergeschoss bietet mit ca. 113 m² Wohnfläche eine attraktive Wohnmöglichkeit in einem gepflegten Gebäude, das 1989 erbaut und zuletzt 2019 modernisiert wurde. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung und persönliche Rückzugsbereiche bieten. Das Herzstück der Wohnung ist der offene Essbereich, der harmonisch in die Küche übergeht und vielfältige Möglichkeiten zur Möblierung und Raumgestaltung ermöglicht. Die helle und einladende Atmosphäre wird durch große Fensterflächen zusätzlich unterstrichen. Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone, die der Wohnung zusätzlichen Komfort verleihen. Der Balkon in Süd-Ausrichtung kann vom Wohnzimmer aus betreten werden und lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier können Sie die Sonne genießen und Ihre eigenen kleinen Pflanzenarrangements aufstellen. Der Balkon in Nord-Ausrichtung, den Sie vom Esszimmer aus erreichen, bietet auch an warmen Tagen einen angenehmen Ort zum Entspannen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, sowie einer Dusche ausgestattet und bietet darüber hinaus genügend Raum für Ihre Badeutensilien. Das separate WC befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite, was gerade bei Besuch sehr praktisch ist. Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein großer Kellerraum, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum. Zudem ist ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inbegriffen, was Ihnen die Parkplatzsuche erspart. Der vorhandene Aufzug gewährleistet einen bequemen Zugang zur Wohnung und ist besonders bei Einkäufen oder schwerem Gepäck von Vorteil. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2019 modernisiert und gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung. Die Wohnung befindet sich in Heilbronn Ost, einer sehr gut erschlossenen Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln machen diese Lage besonders attraktiv für Singles, Familien und Berufstätige, die Wert auf eine gute Anbindung legen. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin selbst ein Bild von dieser gepflegten und funktionalen Wohneinheit zu machen.

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Detalles de los servicios

- 2x Balkon (Süd- und Nord-Ausrichtung)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Parkettböden
- Offener Essbereich
- EBK
- Aufzug
- Fahrradabstellraum
- Großer / hoher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (im Preis inkl.)
- Gut gelegen / sehr gute Infrastruktur (Heilbronn Ost)

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Die gemütliche Wohnung befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere 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 der Marktplatz. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst 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. 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 de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 225.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die
Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 24188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com