

Heilbronn – Heilbronn

# Terrassenwohnung mit Split-Level in begehrter Lage

Número de propiedad: 25188014



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25188014 - 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: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	25188014
Superficie habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	395.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	152.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.02.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propiedad



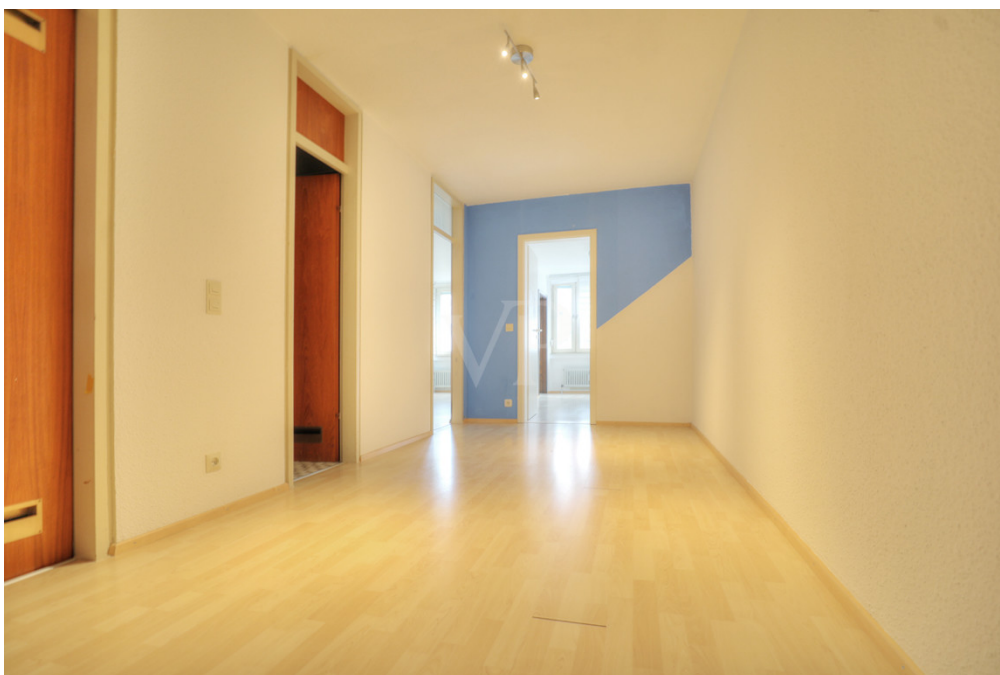
Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propiedad



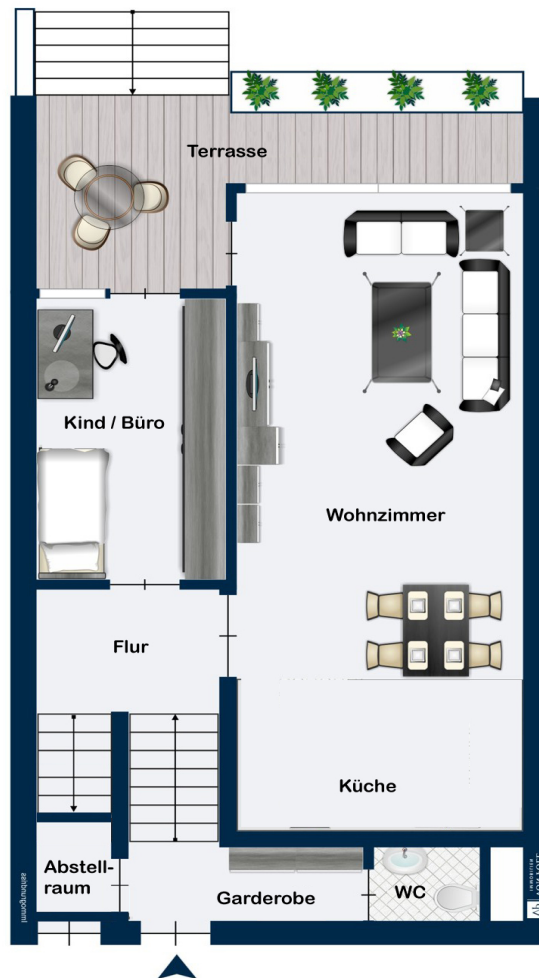
Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

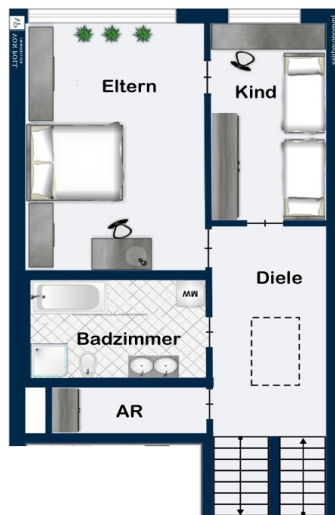
## La propiedad



Número de propiedad: 25188014 - 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: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Una primera impresión

Terrassenwohnung mit Split-Level in begehrter Lage Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich beginnend im Erdgeschoss eines Mehrparteienhaus, wurde 1974 erbaut und bietet großzügige ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 3 Ebenen verteilen. Der Eingangsbereich ist mit dem ersten Abstellraum und dem Gäste-WC ausgestattet und bildet die unterste Ebene dieser Wohnung. Der Flur bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für Ihre Garderobe. Über eine Treppe mit 8 Stufen gelangt man in den zentralen Mittelpunkt: Den ca. 36m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit Platz für eine große Küche. Der ideale Treff für gemeinsame Kocherlebnisse und gemütliche Fernseh-Abende. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die wunderschöne Terrasse mit großartigem Blick auf den parkähnlichen Garten der Liegenschaft. Direkt neben dem Wohnzimmer liegt ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Gästezimmer mit einem weiterem Zugang zur Terrasse, welches man auch als Kinderzimmer, oder Büro nutzen kann. Über eine weitere, kleine Treppe gelangt man in die oberste Ebene dieser außergewöhnlichen Wohnung. Hier empfängt uns ein großzügiger Flur mit ca. 11m<sup>2</sup>. Auf der linken Seite liegt ein weiterer Abstellraum, der Platz für viele Dinge des täglichen Lebens bietet. Im Anschluss daran empfängt uns ein großes Badezimmer mit Dusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einem WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Daneben liegt das ca. 23 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und ein weiteres Gäste-/Kinder-/ oder Ankleidezimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss steht Ihnen ein Kellerraum, sowie eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung. Die Einzelgarage für die Unterbringung Ihres Fahrzeugs ist im Kaufpreis inklusive. AKTUELL: Wurde die ganze Liegenschaft zu einem Effizienzhaus 115 nachgerüstet. Dazu zählt die Erneuerung der Heizanlage, eine Dachsanierung, eine Fassadensanierung inkl. neuem Außenanstrich und vielem mehr! Die Wasserrohre werden aktuell noch gedämmt, weshalb die Wand im Abstellraum (Obere Ebene) offen ist. Wir freuen uns sehr, Ihnen diese Immobilie vorstellen zu dürfen.

Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Detalles de los servicios

attraktive Split-Level-Wohnung in Heilbronn-Ost

- ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse in West-Ausrichtung
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Wasseranschluss für Waschmaschine
- Holzfenster mit abschließbaren Griffen
- separates Gäste-WC
- zwei Abstellkammern
- Garage
- Kellerraum
- Waschküche und Trockenraum

Sanierung zum Effizienzhaus 115 ist abgeschlossen:

- Neue Heizzentrale: Gas-Brennwert-Kessel Anlage und Modernisierung der Wärmeerfassung je Strang
- Erneuerung der Trinkwasserverteilungsanlage inkl. Ertüchtigung des Brandschutzes
- Dachsanierung
- Fassadensanierung als Wärmedämmverbundsystem (Putzfassade) inkl. neuem Außenanstrich
- Kellerdeckendämmung
- Leerrohre für Glasfaser Internetzugang
- Austausch der alten Fenster in den Gemeinschaftsräumen
- Abdichtung der TG-Anschlüsse (Schleusen), sowie Betonsanierung der TG

Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

Die Split-Level-Wohnung befindet sich in gefragter Lage im Heilbronner Osten. Der nahegelegene Pfühlpark und der Biergarten am Trappensee mit sehr gutem Restaurant laden zu schönen Spaziergängen ein - Naherholung pur!!! Das Stadtzentrum ist ca. 1,9 KM entfernt - also in wenigen Fahrminuten erreichbar. Natürlich auch ganz leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad - zur nächstgelegenen Bushaltestelle oder zur Stadtbahn sind es auch nur wenige Meter. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte gibt es in unmittelbare Nähe oder direkt im Heilbronner Zentrum. Hier finden Sie dann auch zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 130.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

Número de propiedad: 25188014 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.68 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.



Número de propiedad: 25188014 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)