

Heilbronn – Heilbronn

# Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig!

CODE DU BIEN: 25188167



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

**PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – 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: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188167
Surface habitable	ca. 104 m <sup>2</sup>
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	365.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	162.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – 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: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Une première impression

Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig! Diese stilvolle Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer gehobenen Ausstattung, die modernen Wohnkomfort garantiert. Mit dreieinhalb Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, bietet das Objekt viel Platz für individuelle Wohnräume. Das helle Tageslichtbad sowie das separate WC wurden 2018 komplett saniert – ebenso die moderne Küche, die sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme Atmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein. Ein besonderes Highlight ist die Loggia bzw. der Balkon, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet. Dank der Zentralheizung genießen Sie in allen Räumen eine behagliche Wärme. Die Wohnung ist äußerst gepflegt und kann ohne aufwendige Renovierungsarbeiten direkt bezogen werden. Die Lage kombiniert Ruhe mit hervorragender Anbindung: In einer angenehmen Wohngegend gelegen, profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen suchen. Durch die clevere Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre bietet diese Immobilie zeitgemäßes Wohnen in bester Wohnlage. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz, der bereits im Preis inbegriffen ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder Bilder zu und stehen Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Détails des commodités

- Süd-West Loggia
- Ruhige und doch zentrale Lage
- Wenig Parteien im Haus
- Garage mit neuem Tor
- Wohnung in einem modernen Zustand
- Tageslicht-Badezimmer und separates WC
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Lage in der Heilbronner Südstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und in wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater, der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Flanieren und Verweilen ein. Heilbronn selbst ist mit seinen ca. 128.000 Einwohnern ein Wirtschaftsmotor mit zahlreichen namhaften Unternehmen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie durch die beiden Autobahnen A81 / A6 gegeben. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet Württembergs und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.



CODE DU BIEN: 25188167 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Contact

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

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)