

Heilbronn – Heilbronn

# Moderne, helle 3,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia in guter Wohnlage

CODE DU BIEN: 24188067



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 24188067 - 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188067
Surface habitable	ca. 104 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24188067 - 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		

CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188067 - 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Une première impression

Diese modern ausgestattete Dachgeschosswohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität. Das Objekt verfügt über dreieinhalb Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie ein Tageslicht-Badezimmer. Im Jahr 2018 wurde dieses, sowie das WC vollständig erneuert, ebenso wie die Küche, die sich in einem guten Zustand präsentiert. Der Dielenboden wurde im Jahr 2016 verlegt, ebenso wurden die Fenster im Jahr 2008 größtenteils erneuert. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2003, während der Heizungstank und Brenner erst kürzlich 2022 ausgetauscht wurden. Die großzügig geschnittene Wohnung besticht durch helle und freundliche Räume, die zum Wohlfühlen einladen. Eine Loggia/Balkon bietet Platz für gemütliche Stunden an der frischen Luft. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, was den neuen Eigentümern ermöglicht, sofort einzuziehen, ohne größere Renovierungsmaßnahmen durchführen zu müssen. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet trotzdem eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden, was diese Immobilie besonders attraktiv für Familien macht. Insgesamt überzeugt diese Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und den gepflegten Zustand. Aufgrund der modernen Sanierungen in den letzten Jahren bietet die Immobilie ein zeitgemäßes Wohnerlebnis in einer ruhigen Wohngegend. Ideal für Familien oder Paare, die auf der Suche nach einer modernen, bezugsfertigen Wohnung sind. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein wohnliches Zuhause zu erwerben, in dem sie sich sofort wohlfühlen können. Abgerundet wird die Wohnung durch einen Garagenstellplatz. Dieser ist im Preis mit in begriffen. Bei Fragen, weiteren Bildern, oder näherem Interesse, können Sie jederzeit auf uns zukommen.

CODE DU BIEN: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Détails des commodités

- Süd-West Loggia
- Ruhige und doch zentrale Lage
- Wenig Parteien im Haus
- Garagenstellplatz mit neuem Tor und Estrich
- Wohnung in einem modernen Zustand
- Tageslicht-Badezimmer und Gäste WC
- Gute Raumaufteilung mit hellen Räumen
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

**CODE DU BIEN: 24188067 - 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: 24188067 - 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: 24188067 - 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)