

Heilbronn – Heilbronn

# Stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung trifft auf modernes Design

CODE DU BIEN: 24188267



[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: 24188267 - 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: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188267	Prix d'achat	365.000 EUR
Surface habitable	ca. 104 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1976	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24188267 - 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: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188267 - 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: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Une première impression

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung vereint modernes Design mit einem einladenden Wohnambiente. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung dreieinhalb Zimmer, darunter zwei behagliche Schlafzimmer, einen einladenden Wohn- und Essbereich, eine moderne Einbauküche (Wohnraumerweiterung möglich / Durchbruch) und ein helles, modernisiertes Tageslichtbad mit separatem WC. In den Jahren 2018 und 2016 wurden das Bad sowie das WC und die Küche komplett renoviert. Zudem wurden die Böden im Wohn- und Essbereich mit hochwertigen Holzdielen ausgestattet und im Schlafzimmer wurde der Parkettboden aufbereitet. Helle, großzügig geschnittene Räume schaffen eine freundliche Atmosphäre, die durch die sonnige Loggia für entspannte Stunden im Freien ergänzt wird. Dank der hochwertigen Modernisierungen und der gepflegten Ausstattung ist ein sofortiger Einzug ohne Renovierungsbedarf möglich. Die Wohnung punktet außerdem mit ihrer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten macht sie ideal für Familien und Paare, die Wert auf Komfort und eine gute Infrastruktur legen. Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den modernen Grundriss und den gepflegten Zustand. Durch die Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre bietet die Immobilie zeitgemäßes Wohnen in guter Wohnlage. Abgerundet wird die Wohnung durch einen Garagenstellplatz. Dieser ist im Preis bereits mit inbegriffen. Bei Fragen, oder näherem Interesse, stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24188267 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Détails des commodités

- Moderner Grundriss
- z.T. saniert
- Süd-West Loggia
- Fünf-Parteien-Haus
- Einzelstellplatz in der Garage
- Tageslichtbad und separates WC
- Gemeinsamer Fahrradraum
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

CODE DU BIEN: 24188267 - 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 aktuell ca. 138.000 Einwohnern ein Wirtschaftsmotor mit zahlreichen namhaften Unternehmen. Diese Zahl spiegelt ein kontinuierliches Wachstum wider, da die Stadt beispielsweise 2011 nur ca. 116.000 Einwohner zählte. Aktuelle Innovationen wie das IPAI (Innovation Park Artificial Intelligence), welches bis 2027 fertiggestellt werden soll, oder Einrichtungen wie der Bildungscampus und die Experimenta machen die Stadt zu einem bedeutenden Zentrum für Technologie, Forschung und Bildung in Europa. Heilbronn zieht nicht nur internationale Unternehmen und Startups an, sondern bietet auch Raum für die Entwicklung von ethisch verantwortungsvoller Künstlicher Intelligenz, lebenslanges Lernen und kreative Zusammenarbeit. Diese Kombination aus zukunftsweisender Infrastruktur und einem starken Fokus auf gesellschaftliche Werte macht die Stadt zu einem Vorreiter für nachhaltige Innovation. 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: 24188267 - 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: 24188267 - 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)