

Heilbronn – Heilbronn

# Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage – Erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort mit zahlreichen...

CODE DU BIEN: 25188016



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

PRIX D'ACHAT: 1.229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 331 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188016 - 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: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188016
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	4
Année de construction	2011
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.229.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 106 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

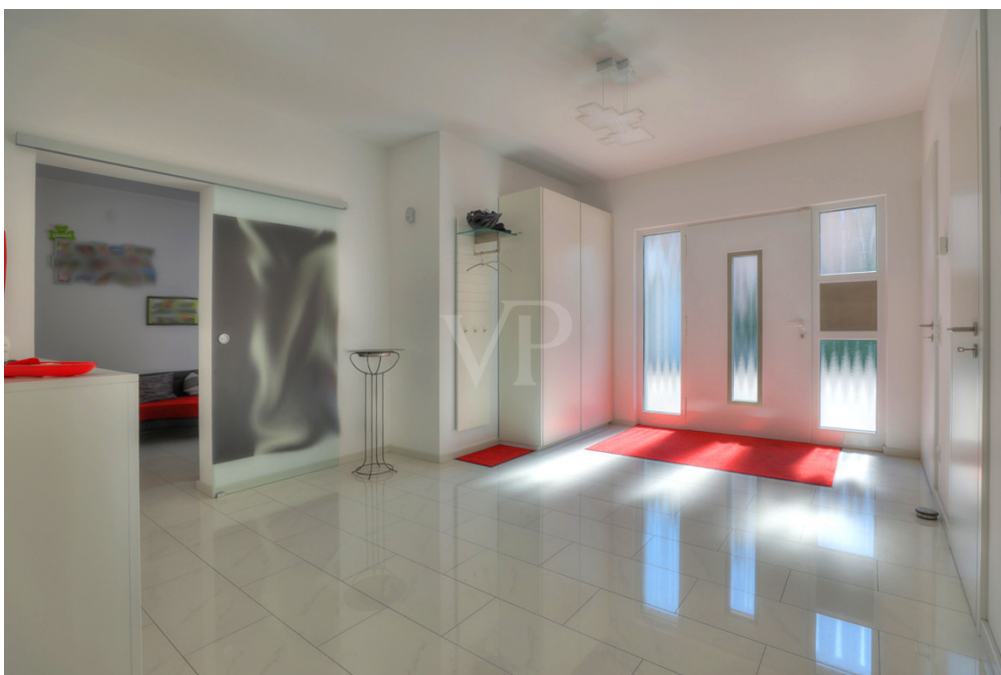
CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.08.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188016 - 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: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Une première impression

Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage – Erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort mit zahlreichen attraktiven Extras wie Doppelgarage, Kamin, Sauna, Süd-Terrasse und vielem mehr. Die malerischen Weinberge von Heilbronn erreichen Sie bequem zu Fuß. Dieses stilvolle Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche wurde 2011 in Heilbronn-Ost errichtet. Es besticht durch eine hochwertige Ausstattung wie eine Doppelgarage, Solarthermie, zwei Kamine, eine Sauna und vieles mehr. Erdgeschoss – Großzügig und offen gestaltet Eingangsbereich: Geräumige Diele mit Zugang zu einem ca. 14 m<sup>2</sup> großen Gästezimmer, das optional mit einem Duschbad ergänzt werden kann. Abstellraum/Speisekammer: Praktischer Stauraum für Vorräte. Wohn-/Essbereich: Moderne, offene Küche mit Essbereich und ein ca. 26 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit Kamin. Große Fensterfronten und eine beeindruckende Deckenhöhe sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Obergeschoss – Privater Rückzugsort Galerie: Ideal als Lesecke oder Arbeitsbereich nutzbar. Elternbereich: Ankleidezimmer mit direktem Zugang zum ca. 16 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer. En-suite-Badezimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit zwei Waschbecken, WC, Bidet, ebenerdiger Dusche und einer Badewanne mit Bullaugenfenster. Kinderzimmer: Ca. 20 m<sup>2</sup> groß, mit eigenem Duschbad – perfekt für individuelle Bedürfnisse. Untergeschoss – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Wohnzimmer / Wellnessbereich: Ca. 26 m<sup>2</sup>, mit Kamin – ideal als Gästezimmer oder Rückzugsort. Sauna: Für entspannte Stunden, mit angrenzendem Duschbad (inkl. Platz für Waschmaschine und Trockner). Büro: Ca. 15 m<sup>2</sup> großes Zimmer, aktuell als Arbeitsbereich genutzt. Hobby-/Abstellraum: Ca. 18 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar. Heizraum: Klassisch untergebracht und gut zugänglich. Außenbereich – Pflegeleicht und einladend Der Außenbereich ist durch verschiedene Sitzmöglichkeiten und eine pflegeleichte Gestaltung ein perfekter Ort zum Verweilen. Die Doppelgarage und die nach Süden ausgerichtete Terrasse runden das Gesamtbild ab. Zusätzliche Highlights Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Schlafräume im OG). Solarthermie für umweltfreundliche Energie. Hochwertige Materialien und modernes Design. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause bei einem Besichtigungstermin vorzustellen!

CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Détails des commodités

Highlights:

reine Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>

Zimmeraufteilung: Geräumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:

4 Badezimmer

Ankleidezimmer

Sauna

2 Kamine

Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)

Solarthermie

Außenbereich:

Doppelgarage

Süd-Terrasse

Pflegeleichter Garten



CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

Dieses attraktive Einfamilienhaus 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 Köpftal 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.

CODE DU BIEN: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25188016 - 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)