

Heilbronn – Heilbronn

# Einfamilienhaus mit Doppelgarage uvm. in begehrter Lage - Fußläufig zu den Weinbergen

VP azonosító: 24188087



VÉTELÁR: 1.279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 332 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	24188087
Hasznos lakótér	ca. 180,39 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5.5
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	2011
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.279.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 106 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	08.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj		

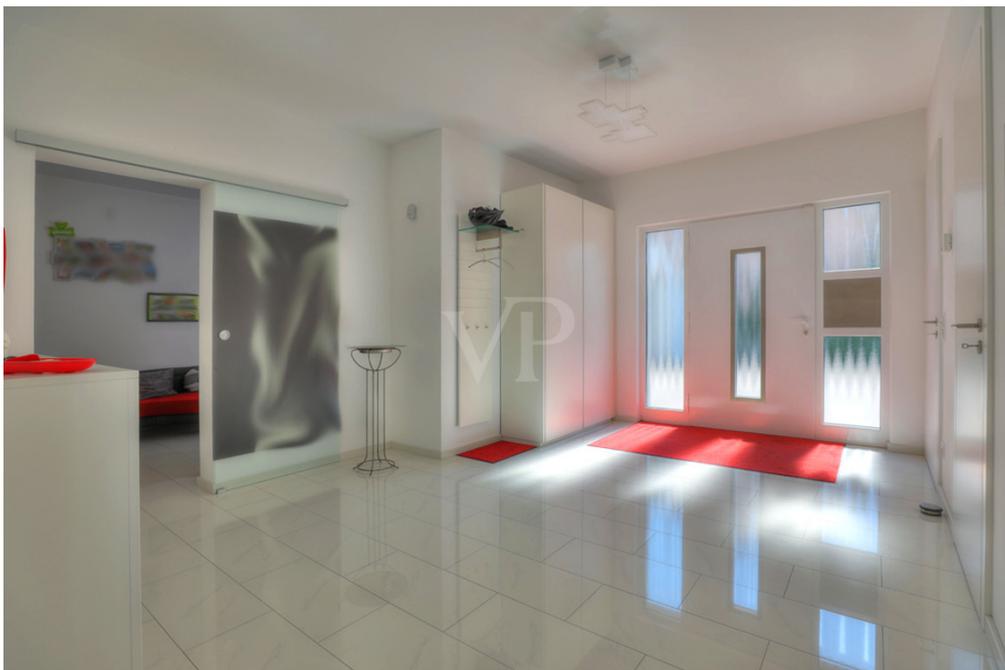
VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



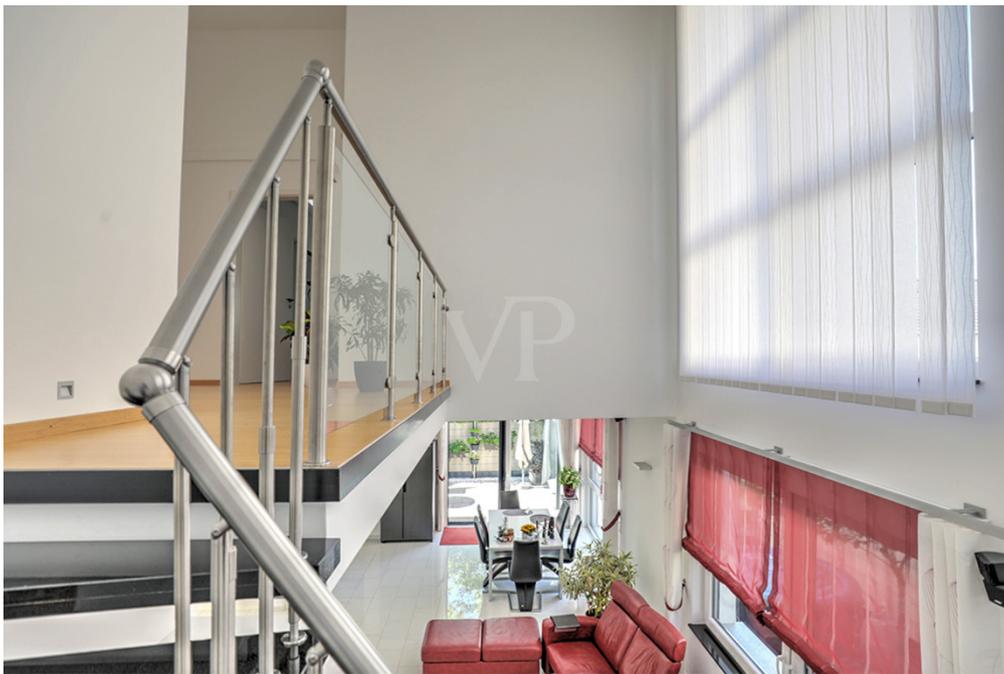
VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



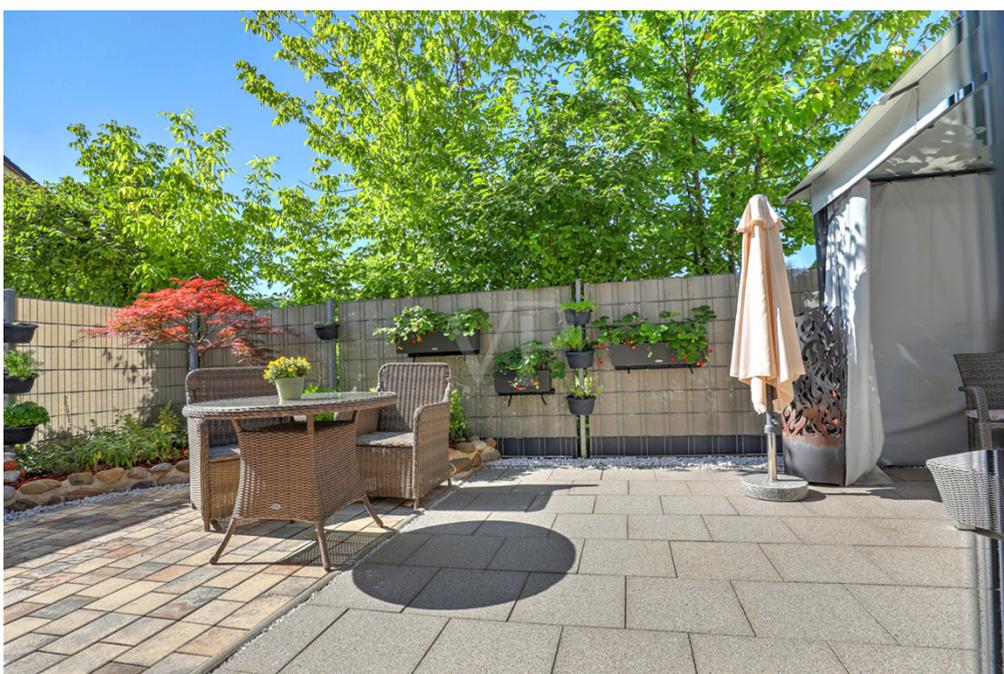
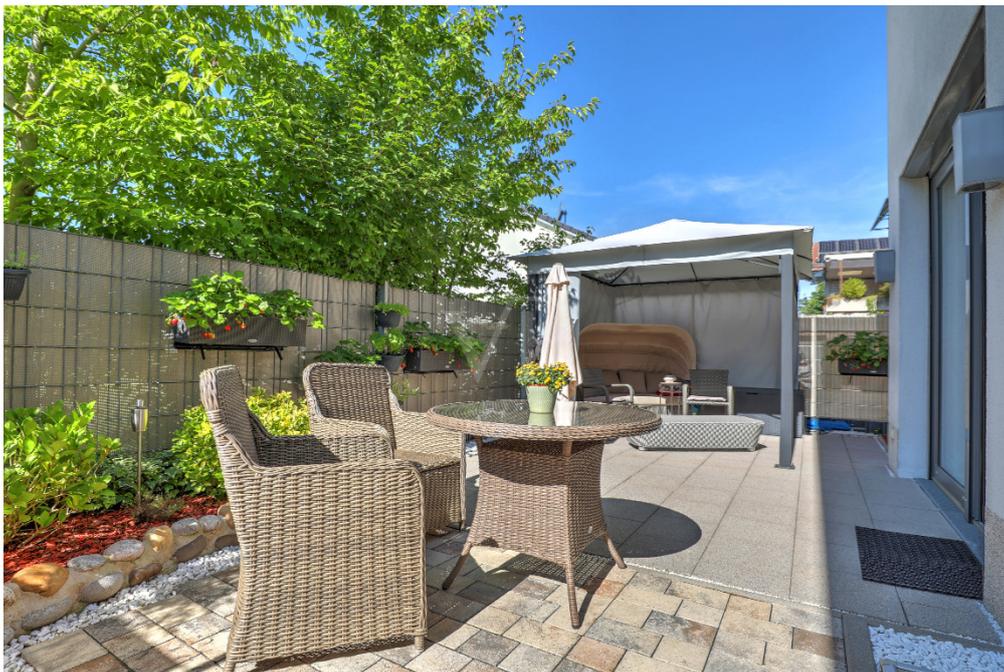
VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



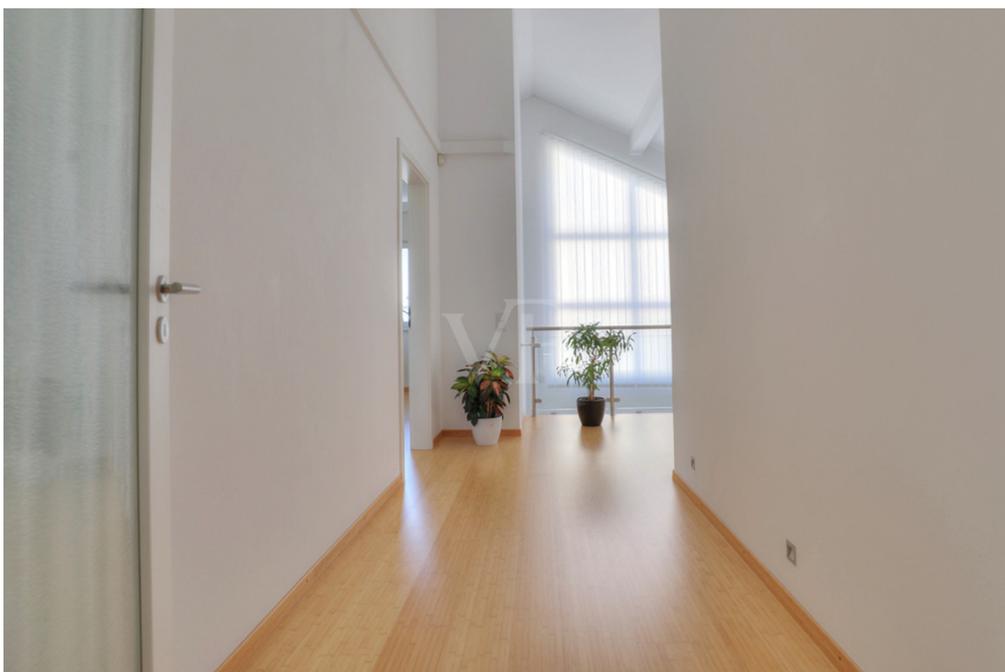
VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Az els? benyomás

Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, 2x Kamin, FBH, EBK, Süd-Terrasse, Sauna, 4x Badezimmer, Galerie uvm. in Heilbronn Ost. Fußläufig zu den Heilbronner Weinbergen. Das Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2011 auf einem ca. 332 m<sup>2</sup> Grundstück in Heilbronn Ost gebaut. Die Immobilie überzeugt mit Doppelgarage + Solarthermie + Kamin + Sauna und noch vielem mehr! Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Diele mit angrenzendem ca. 14 m<sup>2</sup> großen Gästezimmer mit möglichem Duschbad. Ein Abstellraum / eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Der restliche Bereich auf dieser Ebene ist modern, einladend und offen gestaltet: Die zeitlose Küche mit schönem Essbereich lädt zum Kochen mit der Familie und Freunden ein. In dem ca. 26 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit Kamin lässt sich der Feierabend bei einem Glas Wein genießen – hervorzuheben ist hier die Deckenhöhe mit ca. xx Metern und die XL Fensterfront, die viel natürliches Licht hineinlässt. Im Obergeschoss steht Ihnen eine kleine Galerie (wie wäre es mit einer gemütlichen Lesecke?) und die persönlichen Schlafräume zur Verfügung. Über das Ankleidezimmer erreichen Sie das ca. 16 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer, sowie das ca. 14 m<sup>2</sup> große Badezimmer. Das Badezimmer punktet mit zwei Waschbecken, WC, Bidet und einer großen ebenerdigen Dusche. Highlight: Das Bullaugen Fenster über der Badewanne. Ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Kinderzimmer mit eigenem Duschbad befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und lässt keine Wünsche offen. Im Untergeschoss sind Ihren Fantasien keine Grenzen gesetzt. Der ca. 26m<sup>2</sup> große Hobbyraum mit Kamin kann zum Beispiel als weiterer Gästebereich, oder eigener Rückzugsort zum Fernsehen und Entspannen genutzt werden. Zum Erholen lädt natürlich auch die hauseigene Sauna ein. Im angrenzenden Duschbad können Sie sich nach dem Saunagang abkühlen, zusätzlich ist hier Platz für Ihre Waschmaschine und den Trockner. Im ca. 15m<sup>2</sup> großen Nebenzimmer ist aktuell ein Büro eingerichtet und der ca. 18 m<sup>2</sup> große Abstellraum bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Natürlich ist auf dieser Ebene auch der klassische Heizraum untergebracht. Der schöne Außenbereich wurde von den aktuellen Eigentümern pflegeleicht angelegt und bietet mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten viel Platz zum Verweilen. Eine Doppelgarage, die Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Schlafräume OG) und eine Solarthermie komplementieren das attraktive Angebot – wir freuen uns auf den Besichtigungstermin mit Ihnen!

VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Részletes felszereltség

- Tolle Lage, hohe Decken, geräumiger Grundriss
- 180,39 m<sup>2</sup> - reine Wohnfläche ohne Terrasse
- 4x Badezimmer
- Ankleidezimmer
- Sauna
- 2x Kamin
- Fußbodenheizung
- Doppelgarage
- Terrasse
- Solarthermie

VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)