

Heilbronn – Heilbronn

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

**CODICE OGGETTO: 24188067**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188067	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 104 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1976	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	162.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.03.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in beehrter 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.

**CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)