

Heilbronn – Heilbronn

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

**CODICE OGGETTO: 25188016**



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BESTE 100 2024  
Top-Makler Heilbronn  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IB Realität  
IMTEXT 3/2024 Makler  
© ELLING BROS 04.24

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 331 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25188016 - 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: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188016
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.229.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 106 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

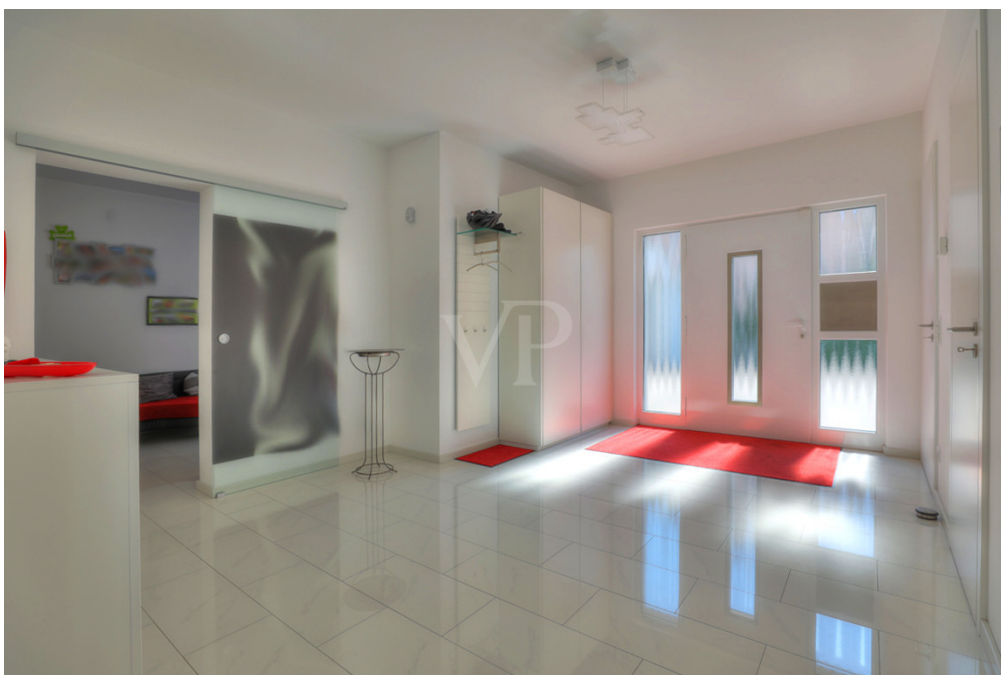
CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188016 - 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: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25188016 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25188016 - 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)