

Heilbronn – Heilbronn

# Lichtdurchflutet & altersgerecht – 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblick

Número da propriedade: 25188310



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 113 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188310	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 113 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1989		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	225.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.08.2031	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

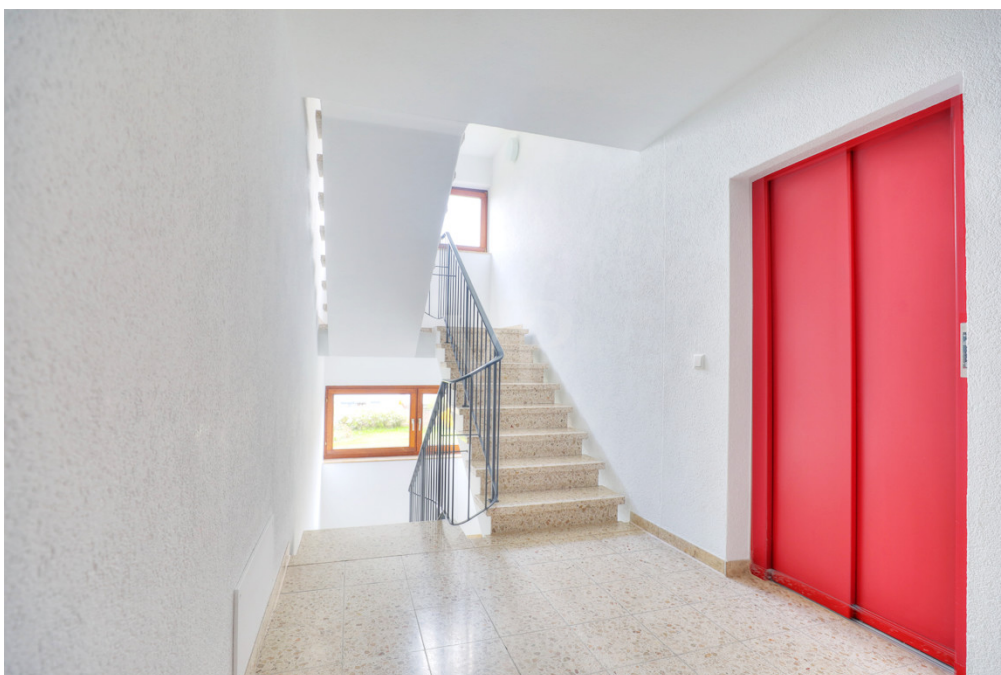
## O imóvel





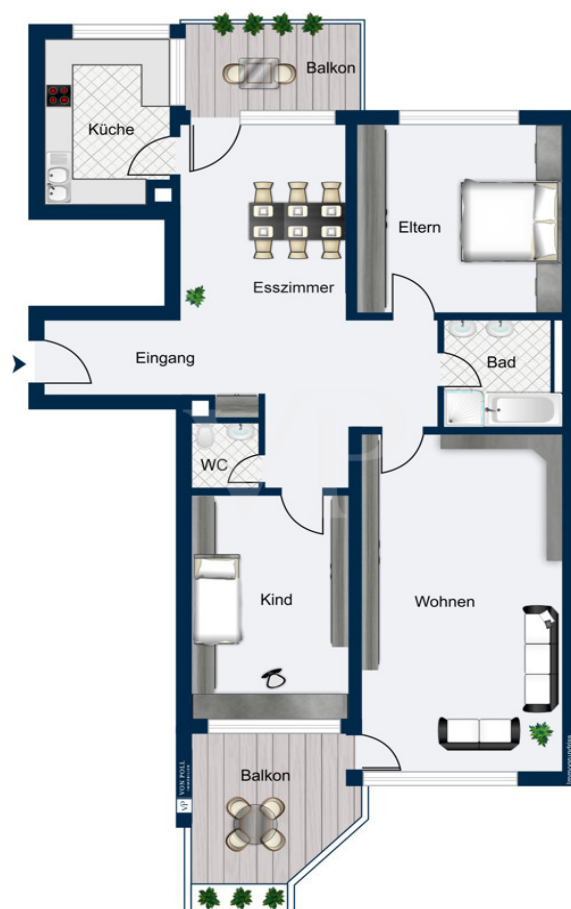
Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Uma primeira impressão

Lichtdurchflutet & altersgerecht – 4-Zimmer-Wohnung mit Weitblick Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet eine ideale Gelegenheit für Familien oder Paare, die ein komfortables und praktisches Zuhause in einer begehrten Wohnlage suchen. Mit einer Wohnfläche von 113 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Zur Verfügung stehen zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, ein separater Essbereich sowie eine helle Küche. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone mit Süd- und Nordausrichtung. Zudem sind einige Räume mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, was für eine warme Wohnatmosphäre sorgt. Ein Aufzug bringt Sie bequem in das zweite Obergeschoss, wo Sie direkt in diese einladende Wohnung eintreten können. Der helle Eingangsbereich führt Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus alle weiteren Räume erreichbar sind. Auf der linken Seite gelangen Sie in die Einbauküche, die durch zwei Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Von hier aus haben Sie Zugang zum Balkon mit Blick auf die grüne Gartenanlage. Die drei weiteren Zimmer können individuell genutzt werden. Das größte von ihnen ist mit dem Südbalkon verbunden und eignet sich ideal als Wohnzimmer. Hier können Sie die Sonne genießen und nach einem langen Tag entspannen. Der Balkon verfügt zudem über integrierte Blumenkästen, die den Außenbereich noch einladender machen. Die beiden weiteren Zimmer bieten Platz für ein Eltern- und ein Kinderzimmer oder lassen sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Das Badezimmer ist mit Waschbecken, Dusche und Badewanne ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates WC – ein praktischer Vorteil im Alltag. Im Kellergeschoss steht Ihnen ein besonders geräumiger und abschließbarer Kellerraum mit hoher Decke zur Verfügung. Zudem gibt es zwei gemeinschaftliche Fahrradabstellräume. Der Hausmeisterdienst sorgt für einen stets gepflegten Hausflur und eine ordentliche Wohnanlage. Über den Aufzug erreichen Sie neben der Wohnung und dem Keller auch die Tiefgarage, was zusätzlichen Komfort bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit zur Verfügung!

Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Detalhes do equipamento

- 2x Balkon
- Fahrradabstellraum
- Großer / hoher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (im Preis inkl.)
- Aufzug
- Einbauküche
- Gut gelegen / sehr gute Infrastruktur (Heilbronn Ost)

Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in gewachsener Lage im Heilbronner Osten. Stadtbahnanschluss ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie den Pfühlpark. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind gut erreichbar. Weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Auch 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 etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 225.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die  
Energieeffizienzklasse ist G.



Número da propriedade: 25188310 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)