

Heilbronn – Heilbronn

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

Número da propriedade: 24188067



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 104 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 24188067 - 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188067	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 104 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1976	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	162.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.03.2030	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



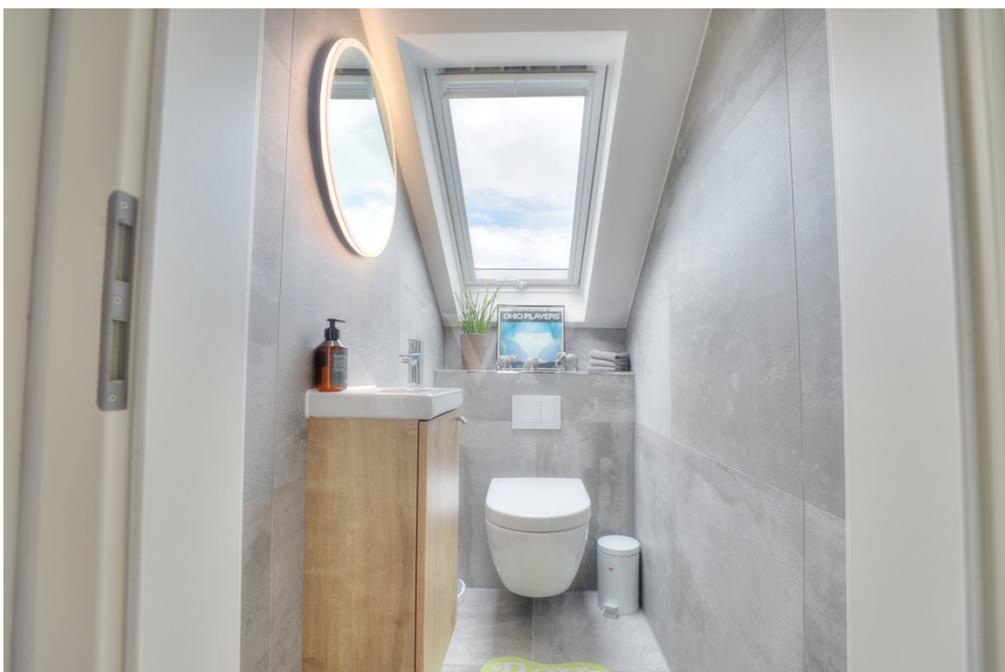
Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 24188067 - 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: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Tudo sobre a localização

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter 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.

Número da propriedade: 24188067 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24188067 - 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)