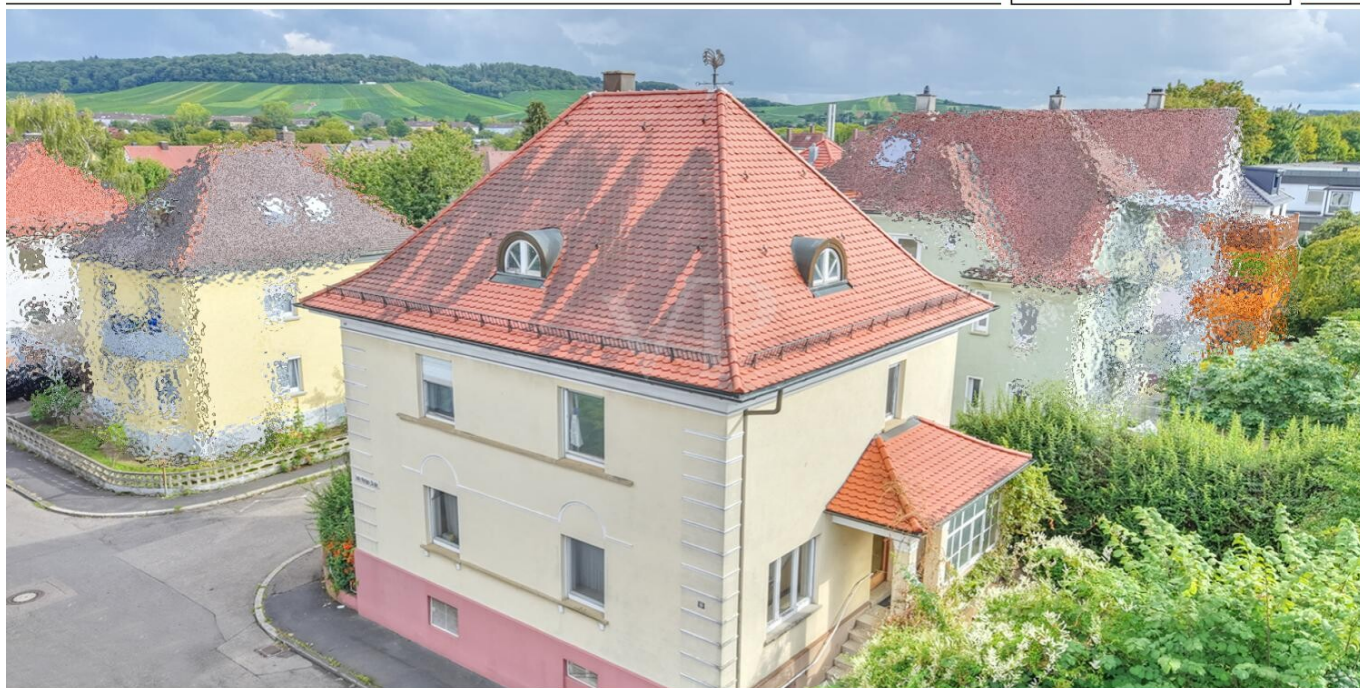


Heilbronn

Ein Zuhause zum Verlieben – Großzügiges Stadthaus mit Gartenidylle und Wohlfühlfaktor

Property ID: 25188039



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 361 m²

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188039	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 189 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	7		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1929	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	243.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1929

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

A first impression

Ein Zuhause zum Verlieben – Großzügiges Stadthaus mit Gartenidylle und Wohlfühlfaktor

Zum Verkauf steht ein charmantes Stadthaus in massiver Bauweise, das durch seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 189 m² auf einem ca. 360 m² großen Grundstück bietet dieses Objekt ein behagliches Zuhause für Familien, die Wert auf Stil, Komfort und Wohnqualität legen.

Das Haus vereint auf harmonische Weise Charme und präsentiert sich als wahres Raumwunder: Insgesamt 7 Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Zimmer im Dachgeschoss und ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer im Erdgeschoss, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Rückzugsort oder Homeoffice. Das Obergeschoss verfügt zudem über ein zusätzliches Badezimmer, was insbesondere für Familien von großem Vorteil ist. Ein weiteres funktional ausgestattetes Bad sowie ein Gäste-WC im Eingangsbereich sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Haus kann zu dem auch super als Zweifamilienhaus genutzt werden. Die beiden Schlafzimmer im Obergeschoss des Hauses, können ohne Probleme als Küche und Wohnzimmer umfunktioniert werden.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich, der mit seiner einladenden Atmosphäre zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Großzügige Fensterflächen eröffnen den Blick ins Grüne und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Der Essbereich mit direkt verbundener Küche, bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und wird zum zentralen Treffpunkt des Hauses.

Ein echtes Highlight ist der große, sonnige Balkon (Terrasse) in Süd-Ausrichtung, welcher vom Obergeschoss aus zugänglich ist – ideal, um den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen oder den Abend in Ruhe ausklingen zu lassen. Das Schlafzimmer im Obergeschoss verfügt ebenfalls über einen kleinen Balkon in Ost-Ausrichtung. Der Kellerbereich ist großzügig und vielseitig ausgestattet. Neben dem traditionellen Heizungs- und Lagerraum bietet das Haus einen klassischen Gewölbekeller.

Der Garten ist eine grüne Oase der Erholung – ideal zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen im Freien. Hier können Sie sonnige Stunden in ruhiger Umgebung genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: In einer gewachsenen, familienfreundlichen Nachbarschaft gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Natürlich steht Ihnen zum Haus auch eine Garage zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren eine hohe Lebensqualität.

Dieses tolle Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel für alle, die ein stilvolles Zuhause mit Charakter und Platz zum Verwirklichen suchen. Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- Garten
- Balkon in Süd- und Ostausrichtung
- Garage
- Gewölbekeller
- 2 Bäder + Gäste WC
- Dachgeschoss teilweise schon ausgebaut
- Möglichkeit zur Nutzung als Zweifamilienhaus

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

All about the location

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage direkt in Heilbronn. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Aber auch mit dem Fahrrad, 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, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten.

Heilbronn 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.

Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25188039 - 74074 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com