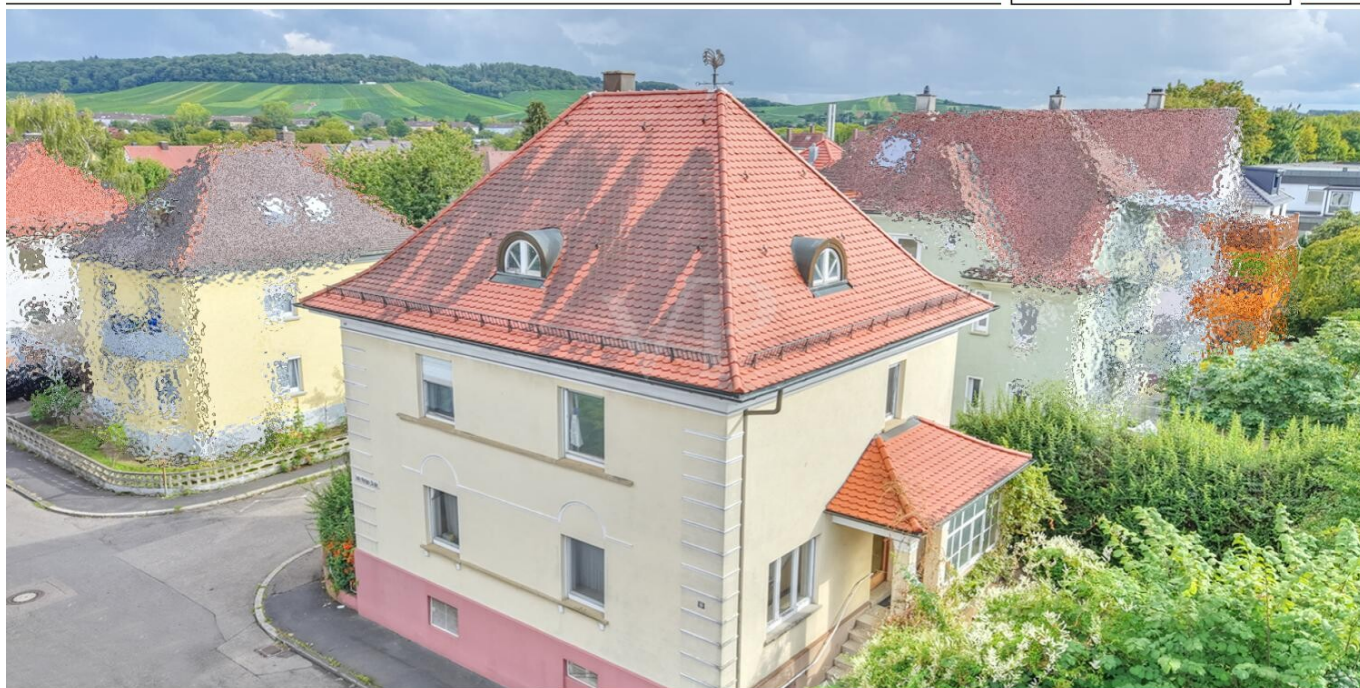


Heilbronn

# Ein Zuhause zum Verlieben – Großzügiges Stadthaus mit Gartenidylle und Wohlfühlfaktor

*CODE DU BIEN: 25188039*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 361 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn**

## En un coup d'œil

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188039         |
| Surface habitable      | ca. 189 m²       |
| Type de toiture        | Toit en pavillon |
| Pièces                 | 7                |
| Chambres à coucher     | 4                |
| Salles de bains        | 2                |
| Année de construction  | 1929             |
| Place de stationnement | 1 x Garage       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 585.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon                         |

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 243.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1929                      |



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

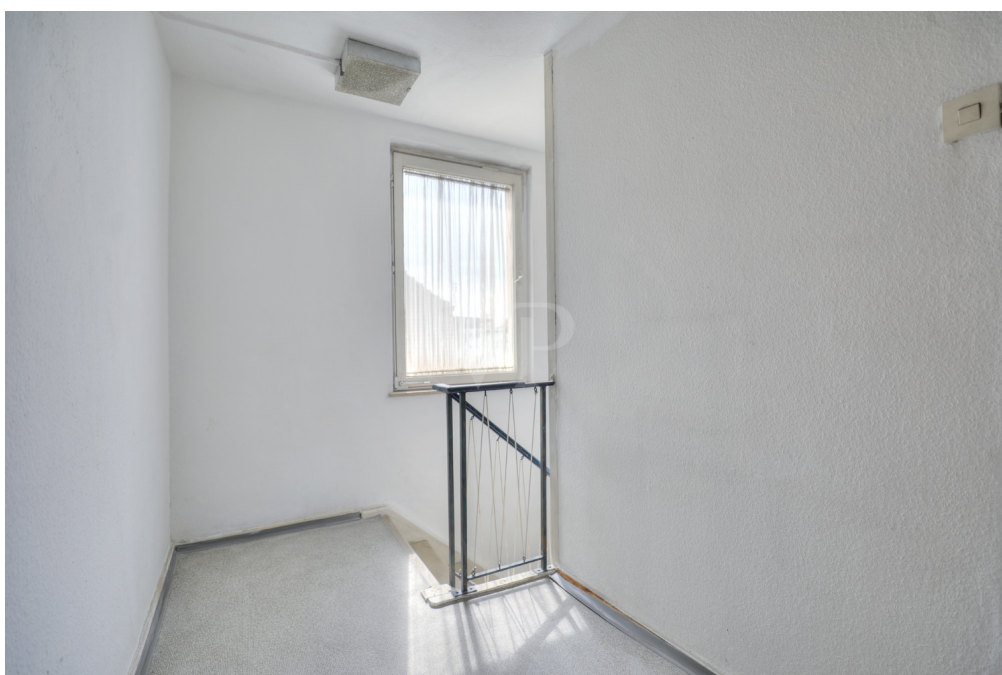
## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété

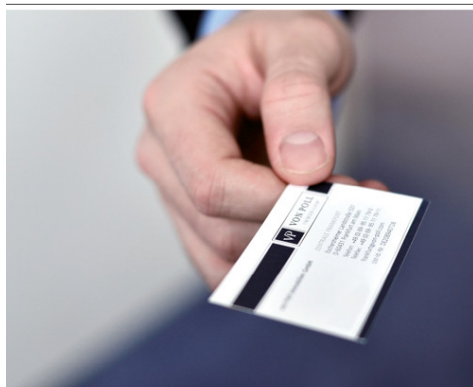




CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## La propriété

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](http://www.von-poll.com)VON POLL  
IMMOBILIEN

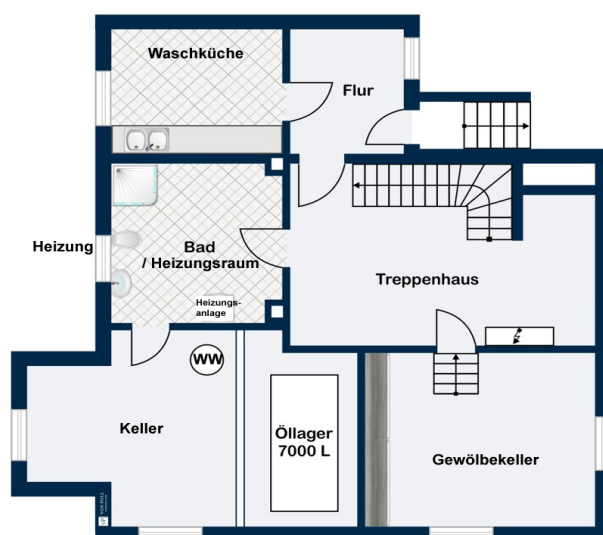
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

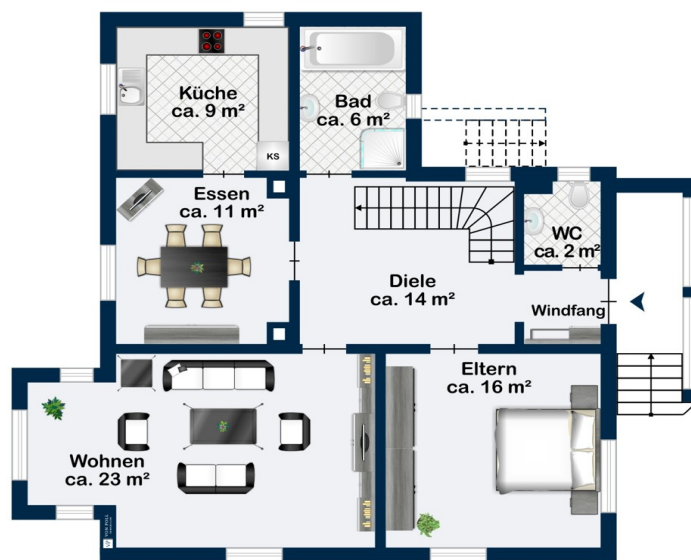
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

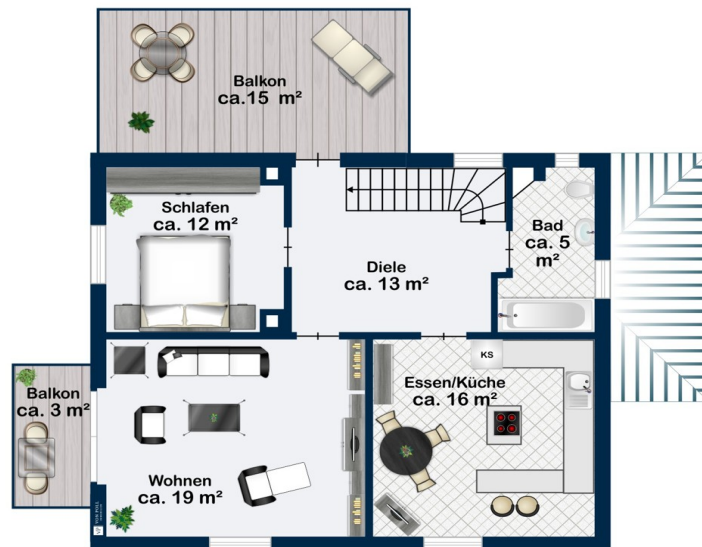
CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

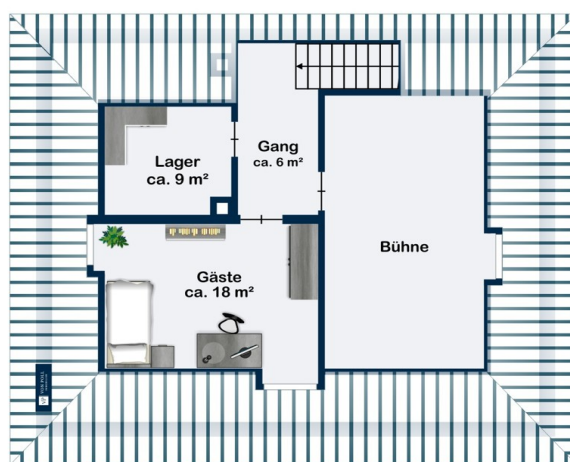
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Une première 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 m<sup>2</sup> auf einem ca. 360 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 243.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25188039 - 74074 Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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