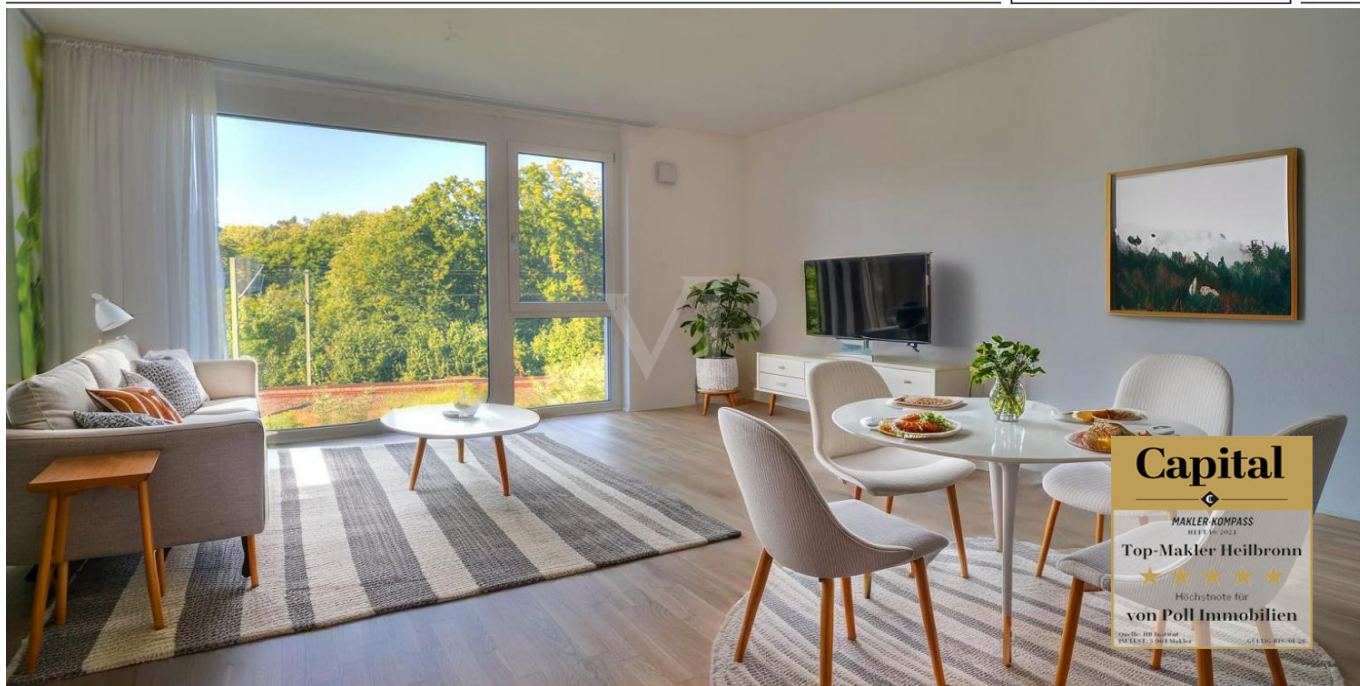


Heilbronn

# Wohnen am Pfühlpark!

CODICE OGGETTO: 25188038

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

**CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 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: 25188038 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                                                                          |                        |                                                                           |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25188038                                                                                                                 | Prezzo d'acquisto      | 650.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 99,5 m <sup>2</sup>                                                                                                  | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Piano               | 2                                                                                                                        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4.5                                                                                                                      | Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Camere da letto     | 3                                                                                                                        | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                                                                                                                        | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |
| Anno di costruzione | 2017                                                                                                                     |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 13500 EUR (Vendita), 2 x Parcheggio interrato, 27450 EUR (Vendita), 1 x Altro, 5500 EUR (Vendita) |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

|                                         |                           |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento               | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Impianto di cogenerazione | Consumo energetico                                    | 44.60 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.07.2028                | Classe di efficienza energetica                       | A                   |
| Fonte di alimentazione                  | Impianto di cogenerazione | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                |



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

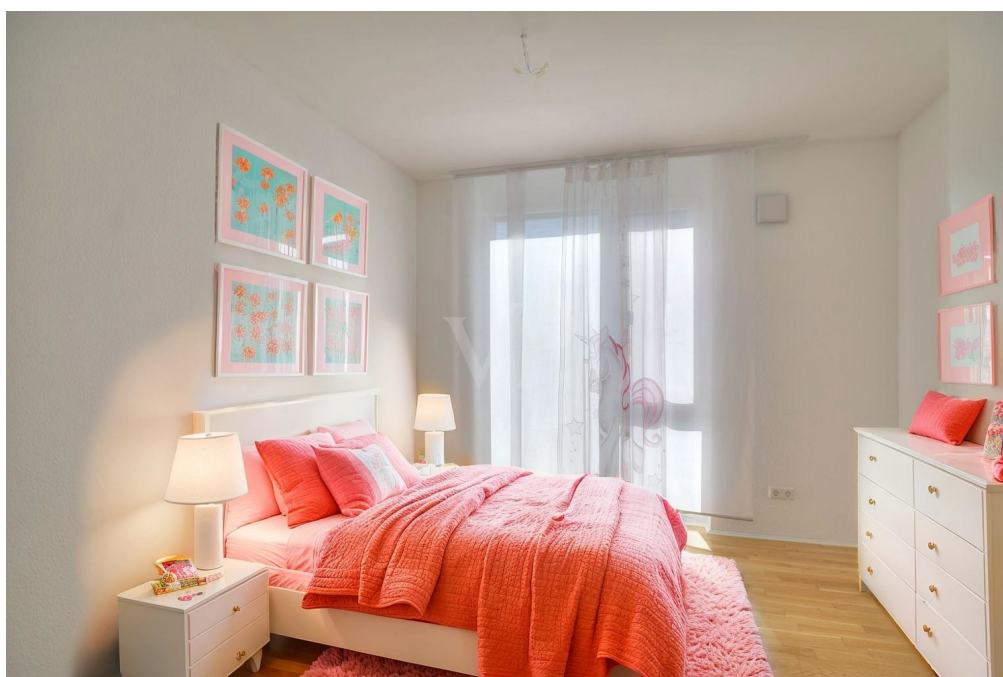
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

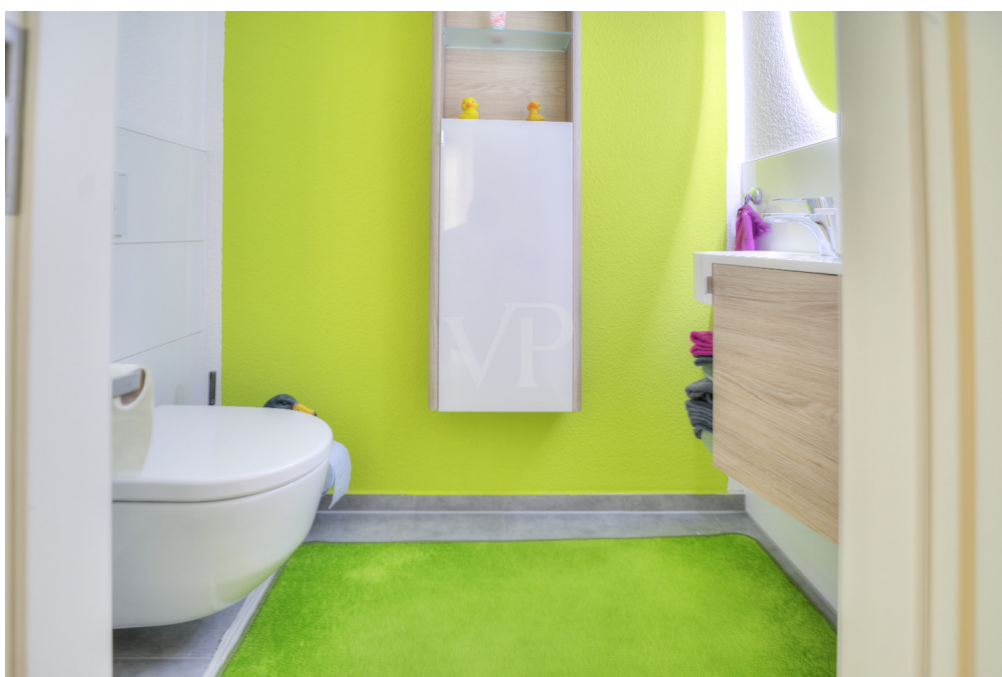
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

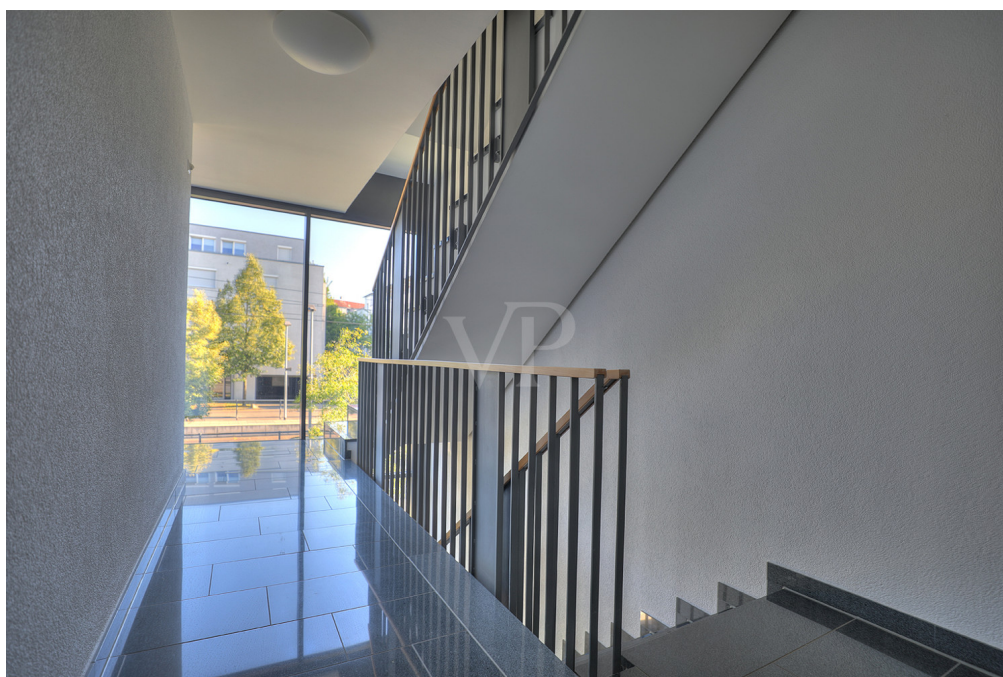
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



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  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

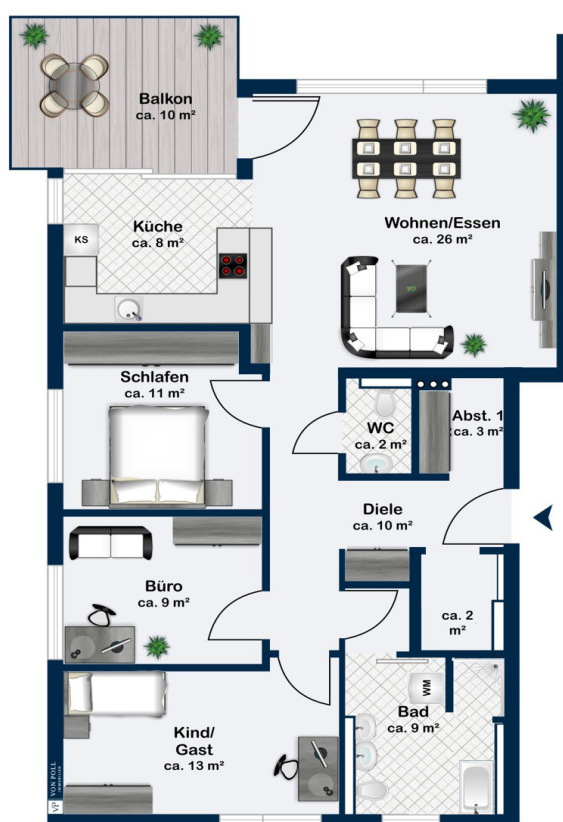


Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 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: 25188038 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Willkommen in dieser attraktiven 4,5-Zimmer-Wohnung, die sich in einem modernen Niedrigenergiehaus im zweiten Obergeschoss befindet. Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise und bietet Ihnen ein angenehmes und hochwertiges Wohnerlebnis in einer ruhigen, dennoch zentral gelegenen Umgebung. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2017 erbaut und umfasst insgesamt nur acht Wohneinheiten.

Die Wohnung mit ca. 99,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeichnet sich durch großzügige, bodentiefe Fenster aus, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen, indem sie viel Tageslicht in die Räume lassen. An allen Fenstern sind Insektenschutzgitter installiert, sodass Sie die frische Luft ungestört genießen können. Für ein angenehmes Raumklima sorgen eine moderne Klimaanlage sowie ein effizientes Wohnungslüftungssystem. Die Fußbodenheizung ist in sämtlichen Räumen installiert und sorgt für behagliche Wärme.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug, der Sie direkt in Ihr neues Zuhause bringt. Der Eingangsbereich ist mit platzsparenden Garderobennischen gestaltet, die für eine ordentliche und aufgeräumte Atmosphäre sorgen. Über die Diele erschließen sich auf der rechten Seite das separate Gäste-WC sowie auf der linken Seite der Schlafbereich. Rechter Hand gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit großem Panoramafenster und Blick ins Grüne. Den Balkon können Sie von der Küche aus erreichen. Dieser lädt zum Verweilen ein, und bei einem Blick Richtung Pfühlpark können Sie bei einer Pause gerne auch mal Tagträumen nachgehen. Das Balkongeländer wurde zusätzlich erhöht und ist somit besonders kinderfreundlich gestaltet.

Zwei weitere Räume ergänzen den Wohnbereich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Der hochwertige Parkettboden in allen Wohnräumen verleiht der Wohnung ein elegantes und zeitloses Ambiente. Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche, einem Doppelwaschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Bei der Ausstattung wurde auf helle und neutrale Farben Wert gelegt, um eine freundliche Atmosphäre zu schaffen. Ein Handtuchheizkörper steht ebenfalls zur Verfügung.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem mit dem Fahrstuhl, der bis in das Untergeschoss des Hauses führt. Zur Wohnung gehören zudem ein



Tiefgaragenstellplatz, ein Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge, ein Außenstellplatz sowie ein Motorradstellplatz, die eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit bieten. Diese können zusätzlich erworben werden.

Diese Wohnung stellt die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz dar. Ob für Familien, Paare oder Singles – hier finden Sie Ihr neues Zuhause in einer hochwertigen und nachhaltigen Umgebung.

Bei Interesse stehe ich Ihnen jederzeit gerne für weiterführende Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Niedrigenergiehaus
- offener Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- separates Gäste WC
- bodentiefe Fenster
- großes Panoramafenster im Wohnzimmer
- elektrische Rollläden + Nordseite elektrische Jalousien
- Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Klimaanlage
- Wohnungslüftungssystem (die verbrauchte Luft wird alle acht Stunden automatisch ausgetauscht)
- Balkon, Geländer mit Erhöhung
- Aufzug
- Keller
- Abstellraum
- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz 25.500,00 €
- Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge 29.900,00 €
- Außenstellplatz 13.500,00 €
- Motorradstellplatz 5.500,00 €

**CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Diese tolle Wohnung befindet sich in gewachsener ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten.

Besonders hervorzuheben ist der S-Bahn Anschluss direkt vor der Türe: Von hier aus erreichen Sie in wenigen Minuten die Heilbronner Innenstadt und können so bequem auf das Heilbronner Weindorf oder den Weihnachtsmarkt gelangen. Auch den Bildungscampus und das neue KI-Zentrum in Bad Friedrichshall erreichen Sie so in Kürze.

Für Naturliebhaber gibt es in der direkten Umgebung den Trappensee mit Biergarten, sowie das Jägerhaus und die Waldheide für entspannenden Spaziergänge.

Das Umfeld bietet eine angenehme Mischung aus zentrumsnahe Leben und ruhigen Rückzugsorten. In unmittelbarer Nähe finden Sie den beliebten Pfuhlpark, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Auch Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Nachbarschaft bietet ein angenehmes Wohnklima. Hier können Sie die Vorzüge des Stadtlebens genießen, ohne auf die Ruhe und Gemütlichkeit verzichten zu müssen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Lage!

Heilbronn mit etwa 132.000 Einwohnern spielt eine wichtige Rolle als wirtschaftlicher Motor in der Region, dank der vielen namhaften Firmen und Unternehmen. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut, sowohl durch die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bahn und S-Bahn als auch durch die Autobahnen A81 und A6, die eine schnelle Erreichbarkeit ermöglichen. Zudem ist Heilbronn-Franken bekannt für das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg, was die Region besonders attraktiv für Weinliebhaber macht. Und die zahlreichen Freizeitangebote sorgen dafür, dass für jeden etwas dabei ist.



**CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 44.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**CODICE OGGETTO: 25188038 - 74074 Heilbronn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

**Tel.:** +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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