

Heilbronn

# Exklusive Erdgeschosswohnung in Heilbronn-Ost – Erstbezug mit modernstem Wohnkomfort

Número de propiedad: 25188092

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

REIPE IM 2022

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: IM-Kompas  
IMTEXT 3.903.944-4

GÜLTIG BIS 01.01.23

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

PRECIO DEL ALQUILER: 2.420 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174,63 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	25188092	Precio del alquiler	2.420 EUR
Superficie habitable	ca. 174,63 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	300 EUR
Habitaciones	3.5	Piso	Planta baja
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	a estrenar
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2024	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 80 EUR (Alquilar)		

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	ELECTRICITY	Demanda de energía final	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.09.2034	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	2024

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad





Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



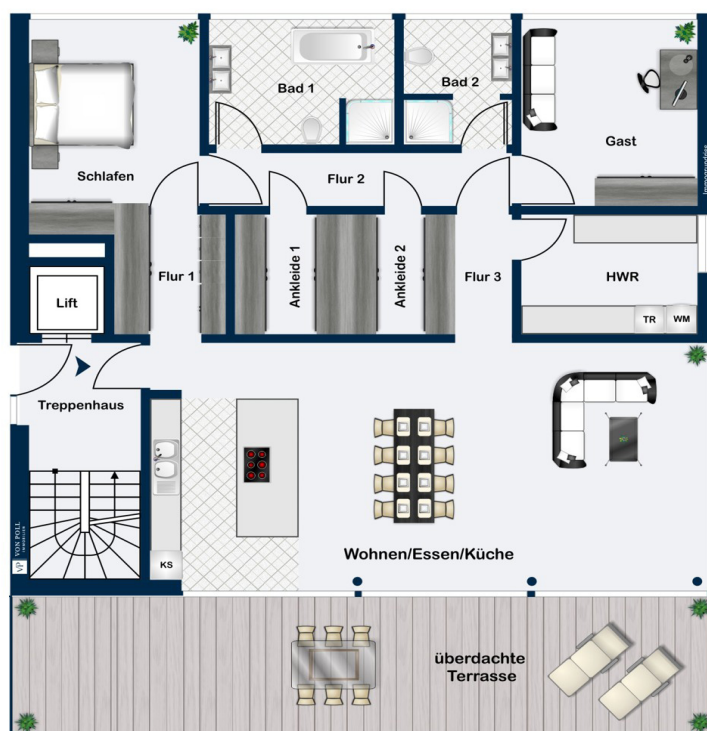
Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Una primera impresión

Exklusive Erdgeschosswohnung in Heilbronn-Ost – Erstbezug mit modernstem Wohnkomfort Diese großzügige Erdgeschosswohnung im begehrten Heilbronner Osten vereint stilvollen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup>, 3,5 Zimmern und zwei eleganten Tageslichtbädern bietet sie reichlich Platz für individuelle Wohnräume. Das im Jahr 2024 erbaute Objekt überzeugt mit hochwertiger Ausstattung: Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, elektrische Jalousien bieten maximalen Komfort, und eine moderne Alarmanlage garantiert ein sicheres Wohngefühl. Zwei separate Ankleidezimmer und ein praktischer Hauswirtschaftsraum schaffen zusätzlichen Stauraum und erleichtern den Alltag. Zudem verfügt das Zwei-Parteienhaus über einen Personenaufzug, mit dem Sie Ihren Wocheneinkauf direkt aus der Tiefgarage bequem und mühelos in Ihre neue Wohnung transportieren können. Die hochwertige Einbauküche, mit integriertem Dunstabzug im Kochfeld, lädt zum Kochen und Genießen ein, während die überdachte Terrasse einen idyllischen Rückzugsort im Freien bietet. Für zusätzlichen Komfort kann ein Tiefgaragenstellplatz für 80 € monatlich angemietet werden – ideal für stressfreies Parken in der ruhigen Wohngegend. Dank der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage ist diese Wohnung perfekt für Paare oder Singles, die langfristig ein modernes und hochwertiges Zuhause suchen. Lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Detalles de los servicios

- Erstbezug nach Neubau
- Fußbodenheizung in der ganzen Wohnung
- Elektrische Jalousien
- Alarmanlage
- Personenaufzug (zur Tiefgarage + Keller)
- Tageslichtbäder
- Zwei Ankleidezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Tiefgaragenstellplatz für 80,00€ monatlich
- Ruhige Lage im Heilbronner Osten

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

Diese attraktive Erdgeschosswohnung befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. 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. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpftal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst 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.

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25188092 - 74074 Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)