

Heilbronn

# Natur pur – Gönnen Sie sich etwas ganz Besonderes in Traumlage!

CODE DU BIEN: 25188018

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

PRIX D'ACHAT: 1.385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.569 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188018 - 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: 25188018 - 74074 Heilbronn**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188018                      |
| Surface habitable      | ca. 160 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1929                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 1.385.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 63.00 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 07.04.2031           | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1927                                  |

CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## La propriété



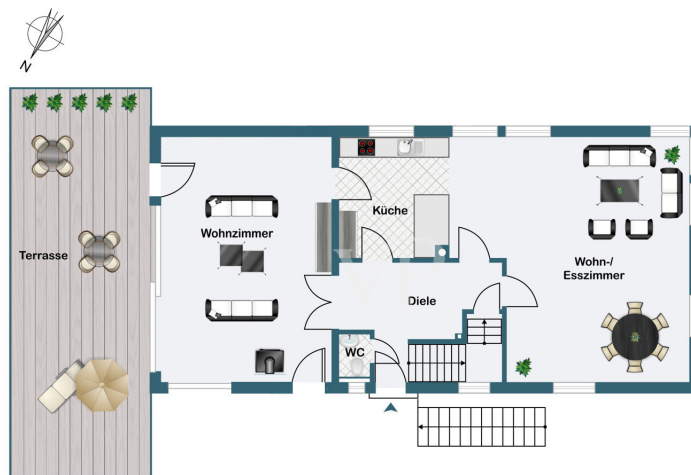
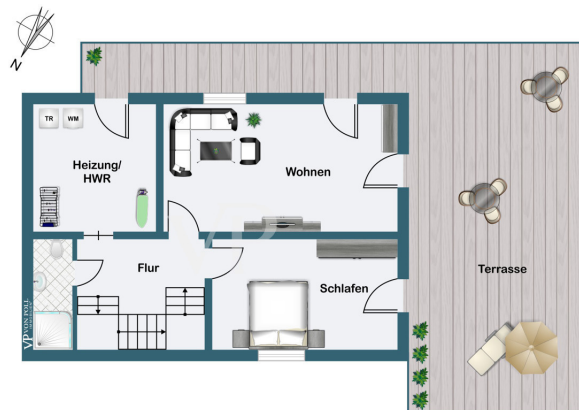
CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

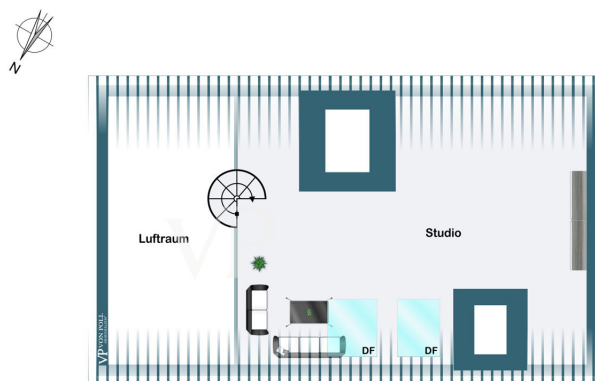
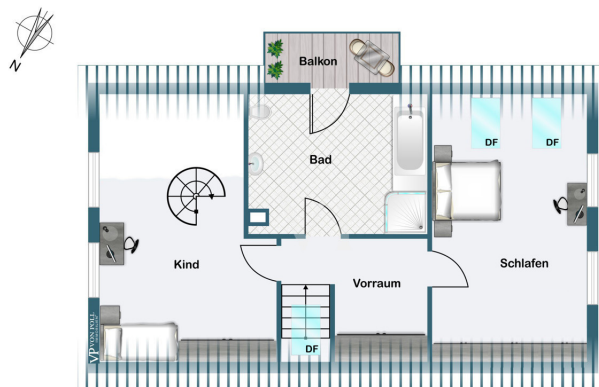
## La propriété



CODE DU BIEN: 25188018 - 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: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Une première impression

Natur pur – Gönnen Sie sich etwas ganz Besonderes in Traumlage! Willkommen in Ihrem persönlichen Wohnraum! Unser Traumhäuschen liegt in absoluter Randlage im begehrten Heilbronner Osten — wo Naherholung direkt vor der Haustür beginnt. Umgeben von Grün und Ruhe erwarten Sie rund 160 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche auf drei Ebenen. Dank der zahlreichen Fenster durchflutet Tageslicht jeden Winkel des Hauses und schafft eine warme, freundliche Atmosphäre. Besonders beeindruckend sind die durchdachten Sichtachsen, die Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden — fließend und natürlich. Das Herzstück des Hauses: Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensraum. Hier vereinen sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und ein lichtdurchfluteter Wintergarten mit Kaminofen. Sie finden eine neuwertige Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt, vor. Das klassische Gäste-WC rundet diesen Wohnbereich ab. Die angrenzende Sommerterrasse lädt zum Verweilen und Genießen ein — ob beim Morgenkaffee oder einem entspannten Abendessen im Freien. Ihr Rückzugsort im Obergeschoss: Für die wohlverdiente Ruhe geht es eine Etage höher. Dort erwarten Sie ein gemütliches Kinder- oder Arbeitszimmer auf zwei Ebenen, ein stilvolles Badezimmer mit Wanne, Dusche und eigenem kleinen Balkon sowie das Elternschlafzimmer — inklusive atemberaubendem Fernblick. Noch mehr Platz? Aber gerne! Das Gartengeschoss überrascht mit zwei vollwertigen Wohnräumen und einer eigenen Terrasse — ebenfalls mit herrlicher Aussicht. Fast wie eine kleine Einliegerwohnung: Neben dem Heizungs- und Hauswirtschaftsraum gibt es hier ein zusätzliches Duschbad und sogar einen vorbereiteten Küchenanschluss. Ideal für autonomes Wohnen oder Arbeiten, mit separatem Türöffner und allen nötigen Anschlüssen. Ein Extra an Komfort: Klingt verlockend? Dann zögern Sie nicht — lassen Sie sich vor Ort verzaubern und machen Sie diesen Wohnraum zu Ihrem neuen Zuhause.

CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Détails des commodités

- neuwertige EBK einschließlich Markengeräte
- offener Wohn- /Essbereich
- Parkett / Fliesen mit FBH
- Kaminofen
- Fenster z.T. bodentief
- Insektenschutzgitter an den Fenstern
- Klimaanlage
- 2 x Sanitär plus Gäste-WC
- 2 x große Sommerterrasse plus Balkon
- großzügiger Süd-Garten
- Garage
- 2 x freier Stellplatz
- 2 x Gartenhäuschen
- elektrisches Tor mit Funk
- Solarthermie
- Alarmanlage
- Landschaftsschutzgebiet
- uvm.

CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

Unser Verkaufsobjekt liegt in bester Aussichtslage von Heilbronn. 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. Das Haus steht auf einem Landschaftsschutzgebiet. Diese sogenannten Areale werden zur Erhaltung der natürlichen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft ausgewiesen. 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. 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. Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. 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: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Contact

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

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)