

Heilbronn

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

VP azonosító: 25188018



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

VÉTELÁR: 1.385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.569 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	25188018
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1929
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felsőszint parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.385.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.04.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1927



VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

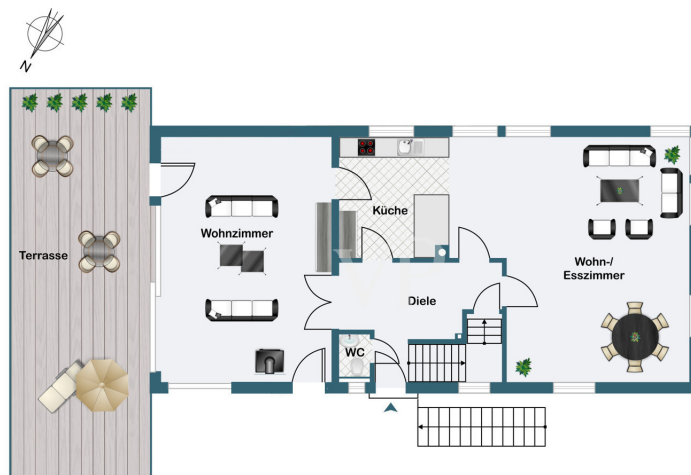
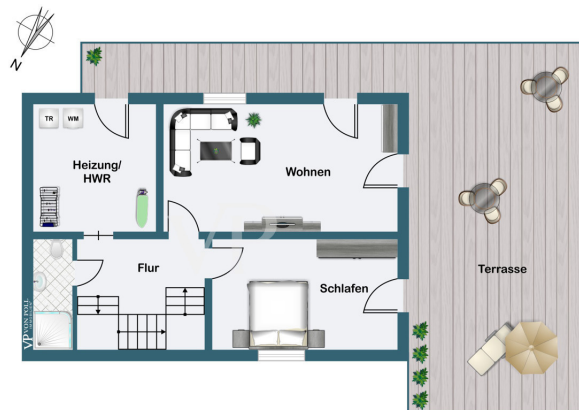
## Az ingatlan

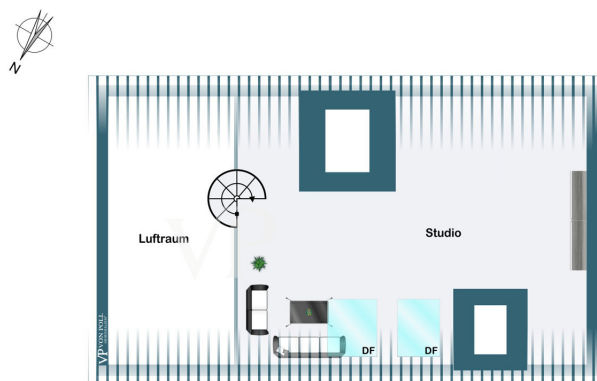
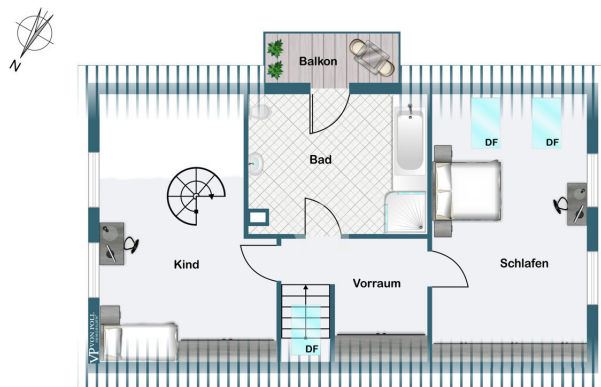




VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Részletes felszereltség

- 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.

VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Minden a helyszínr?!

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 Köpfertal 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.

VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188018 - 74074 Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)