

Heilbronn

# Terrassenwohnung mit Split-Level in begehrter Lage

CODICE OGGETTO: 25188014

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 25188014 - 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: 25188014 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188014	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 114 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1975	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Cogenerazione rinnovabile	Consumo energetico	124.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.03.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





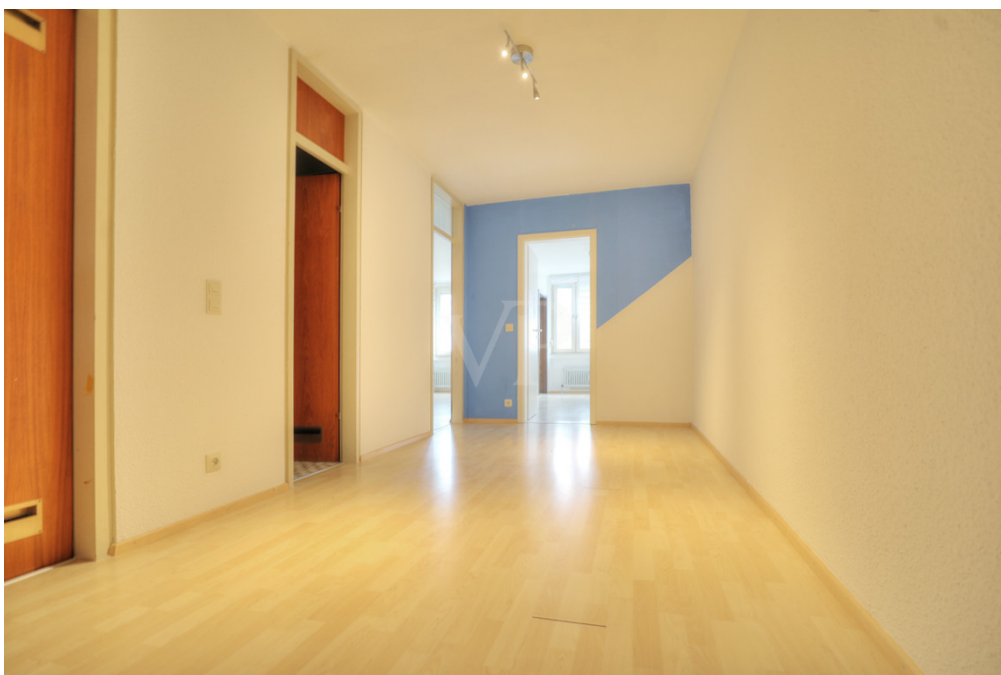
CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





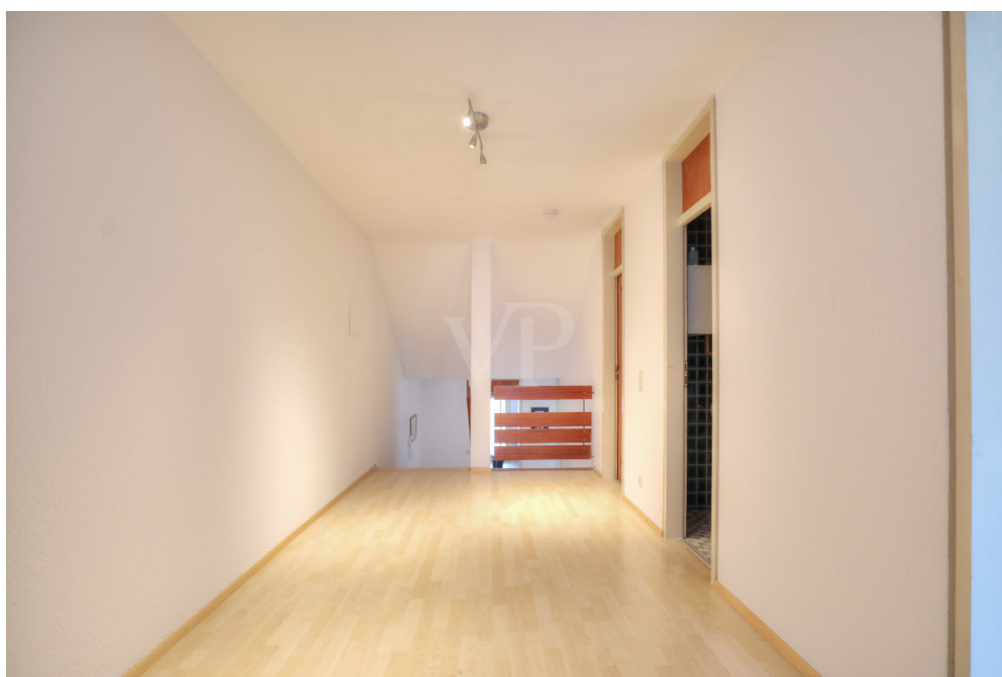
CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



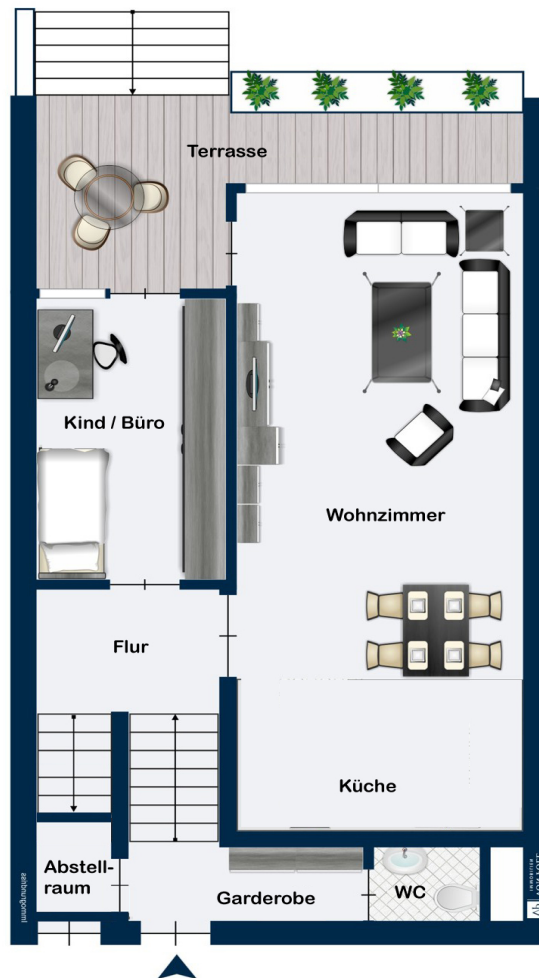
CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn

# Planimetrie







**CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Terrassenwohnung mit Split-Level in begehrter Lage Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung befindet sich beginnend im Erdgeschoss eines Mehrparteienhaus, wurde 1974 erbaut und bietet großzügige ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 3 Ebenen verteilen. Der Eingangsbereich ist mit dem ersten Abstellraum und dem Gäste-WC ausgestattet und bildet die unterste Ebene dieser Wohnung. Der Flur bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für Ihre Garderobe. Über eine Treppe mit 8 Stufen gelangt man in den zentralen Mittelpunkt: Den ca. 36m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit Platz für eine große Küche. Der ideale Treff für gemeinsame Kocherlebnisse und gemütliche Fernseh-Abende. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf die wunderschöne Terrasse mit großartigem Blick auf den parkähnlichen Garten der Liegenschaft. Direkt neben dem Wohnzimmer liegt ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Gästezimmer mit einem weiterem Zugang zur Terrasse, welches man auch als Kinderzimmer, oder Büro nutzen kann. Über eine weitere, kleine Treppe gelangt man in die oberste Ebene dieser außergewöhnlichen Wohnung. Hier empfängt uns ein großzügiger Flur mit ca. 11m<sup>2</sup>. Auf der linken Seite liegt ein weiterer Abstellraum, der Platz für viele Dinge des täglichen Lebens bietet. Im Anschluss daran empfängt uns ein großes Badezimmer mit Dusche, einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einem WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Daneben liegt das ca. 23 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und ein weiteres Gäste-/Kinder-/ oder Ankleidezimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss steht Ihnen ein Kellerraum und zwei Trockenräume zur Verfügung. Die Einzelgarage für die Unterbringung Ihres Fahrzeugs ist im Kaufpreis inklusive. AKTUELL: Wurde die ganze Liegenschaft zu einem Effizienzhaus 115 nachgerüstet. Dazu zählt die Erneuerung der Heizanlage, eine Dachsanierung, eine Fassadensanierung inkl. neuem Außenanstrich und vielem mehr! Die Wasserrohre werden aktuell noch gedämmt, weshalb die Wand im Gäste WC (Untere Ebene) und im Abstellraum (Obere Ebene) offen ist. Wir freuen uns sehr, Ihnen diese Immobilie vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

attraktive Split-Level-Wohnung in Heilbronn-Ost

- ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse in West-Ausrichtung
- Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Wasseranschluss für Waschmaschine
- Holzfenster mit abschließbaren Griffen
- separates Gäste-WC
- zwei Abstellkammern
- Garage
- Kellerraum
- 2x Trockenräume

Sanierung zum Effizienzhaus 115 ist abgeschlossen:

- Neue Heizzentrale: Gas-Brennwert-Kessel Anlage und Modernisierung der Wärmeerfassung je Strang
- Erneuerung der Trinkwasserverteilungsanlage inkl. Ertüchtigung des Brandschutzes
- Dachsanierung
- Fassadensanierung als Wärmedämmverbundsystem (Putzfassade) inkl. neuem Außenanstrich
- Kellerdeckendämmung
- Leerrohre für Glasfaser Internetzugang
- Austausch der alten Fenster in den Gemeinschaftsräumen
- Abdichtung der TG-Anschlüsse (Schleusen), sowie Betonsanierung der TG

Im Hausgeld ist aktuell eine Rate in Höhe von ca. 416 € für die Darlehenstilgung des Sanierungspakets inkludiert. Deshalb beläuft sich das Hausgeld aktuell auf 879 €.

**CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Die Split-Level-Wohnung befindet sich in gefragter Lage im Heilbronner Osten. Der nahegelegene Pfühlpark und der Biergarten am Trappensee mit sehr gutem Restaurant laden zu schönen Spaziergängen ein - Naherholung pur!!! Das Stadtzentrum ist ca. 1,9 KM entfernt - also in wenigen Fahrminuten erreichbar. Natürlich auch ganz leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad - zur nächstgelegenen Bushaltestelle oder zur Stadtbahn sind es auch nur wenige Meter. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte gibt es in unmittelbare Nähe oder direkt im Heilbronner Zentrum. Hier finden Sie dann auch zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 130.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

**CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 124.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist D.



**CODICE OGGETTO: 25188014 - 74074 Heilbronn**

## Partner di contatto

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

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)