

Heilbronn

# Sonnige Terrassenwohnung mit offenem Wohn- und Essbereich

**CODE DU BIEN: 25188034**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 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: 25188034 - 74076 Heilbronn

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25188034                 | Prix d'achat                 | 395.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 81,55 m <sup>2</sup> | Type                         | Terrasses   |
| Pièces                 | 2                        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Chambres à coucher     | 1                        | Modernisation / Rénovation   | 2023  |
| Salles de bains        | 1                        | État de la propriété         | Bon état  |
| Année de construction  | 1992                     | Technique de construction    | massif  |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain   | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 124.74 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 21.03.2028           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2015                                  |

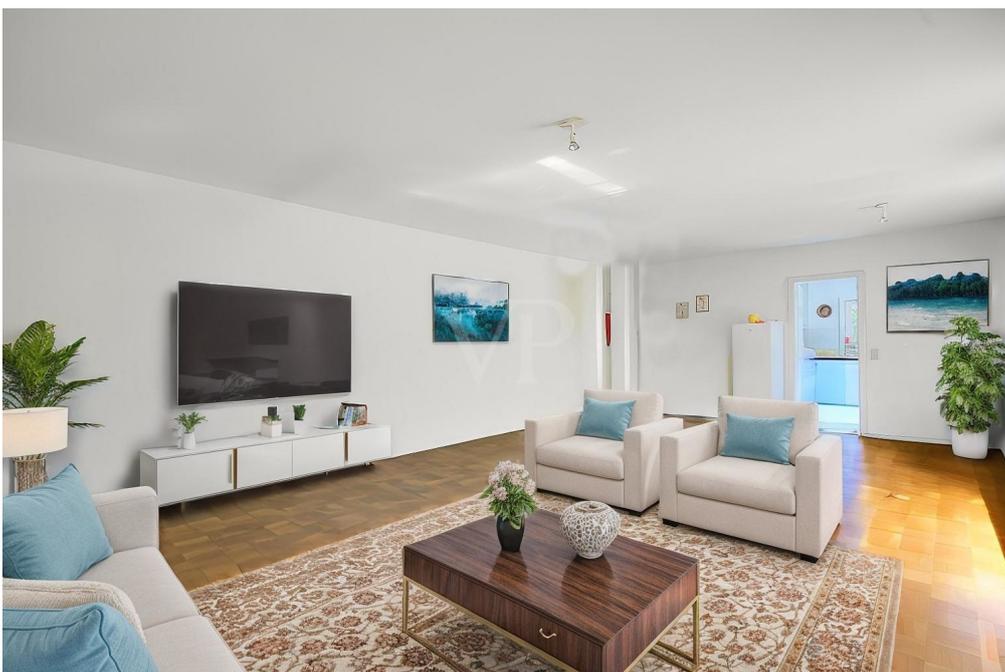
CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## La propriété



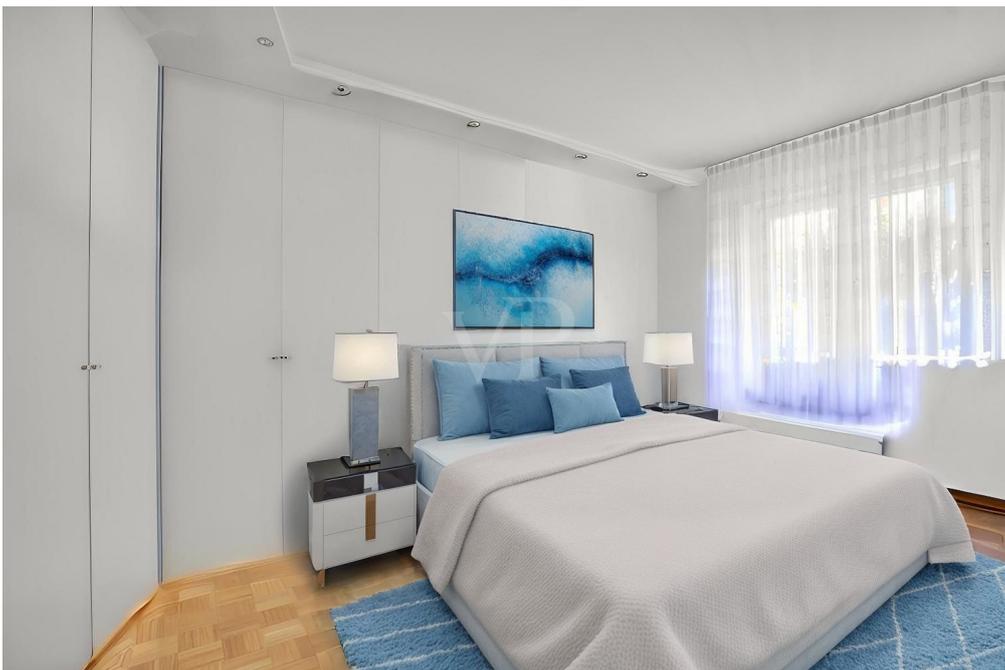
CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 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: 25188034 - 74076 Heilbronn

## Une première impression

Diese gepflegte Terrassenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre gut durchdachte Raumaufteilung und solide Ausstattung. Das im Jahr 1992 erbaute Gebäude wurde kontinuierlich gepflegt. Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die ein komfortables und zeitgemäßes Zuhause suchen. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das durch eingebaute Schränke reichlich Stauraum bietet. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, welches für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse, die mit einer Markise versehen ist und an sonnigen Tagen zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Die Einbauküche ist funktional und gut ausgestattet. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet somit Flexibilität in der Nutzung. Für zusätzlichen Komfort gibt es ein separates WC, welches den morgendlichen Ablauf erleichtert. Besonderes Highlight ist die im Jahr 2023 nachgerüstete Klimaanlage, die auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Diese Modernisierung ergänzt die bereits 2022 installierten Insektenschutzgitter an allen Fenstern, die ungestörtes Lüften ermöglichen. Die Heizanlage wurde zuletzt 2015 modernisiert und sorgt für Wärme in den kalten Monaten. Der zum Gebäude gehörende Garten auf der Südseite lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Es steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher und bequem parken können. Den Komfort ergänzen Nebenräume wie ein Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche und wichtig aufzuführen, ein Keller. Zusammenfassend bietet diese Terrassenwohnung eine ideale Kombination aus praktischer Raumaufteilung und guter Ausstattung. Die Immobilie in bevorzugter Lage vereint die Vorzüge angenehmen Wohnens mit den Annehmlichkeiten einer modernen Wohnumgebung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die Vorzüge dieser besonderen Immobilie selbst zu erleben.

CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## Détails des commodités

- Terrasse mit Markise (Südseite)
- Garten (Südwestausrichtung)
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche & Badewanne
- separates WC
- EBK
- Klima
- Echtholzparkett
- Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Einbauschränke im Wohn- sowie Schlafbereich
- Aufzug
- Keller
- Fahrradraum
- Waschraum
- TG-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in dieser charmanten Wohngegend! Diese Wohnung besticht durch ihre zentrale Lage und die hervorragende Anbindung an die umliegenden Einrichtungen. Die Nachbarschaft bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Rückzugsorten. In unmittelbarer Nähe finden Sie den beliebten Pfühlpark, 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 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie bequem in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gelangen. Für Naturliebhaber gibt es in der Umgebung schöne Parks und Grünflächen, die zu entspannenden Spaziergängen einladen. 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.

CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25188034 - 74076 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)