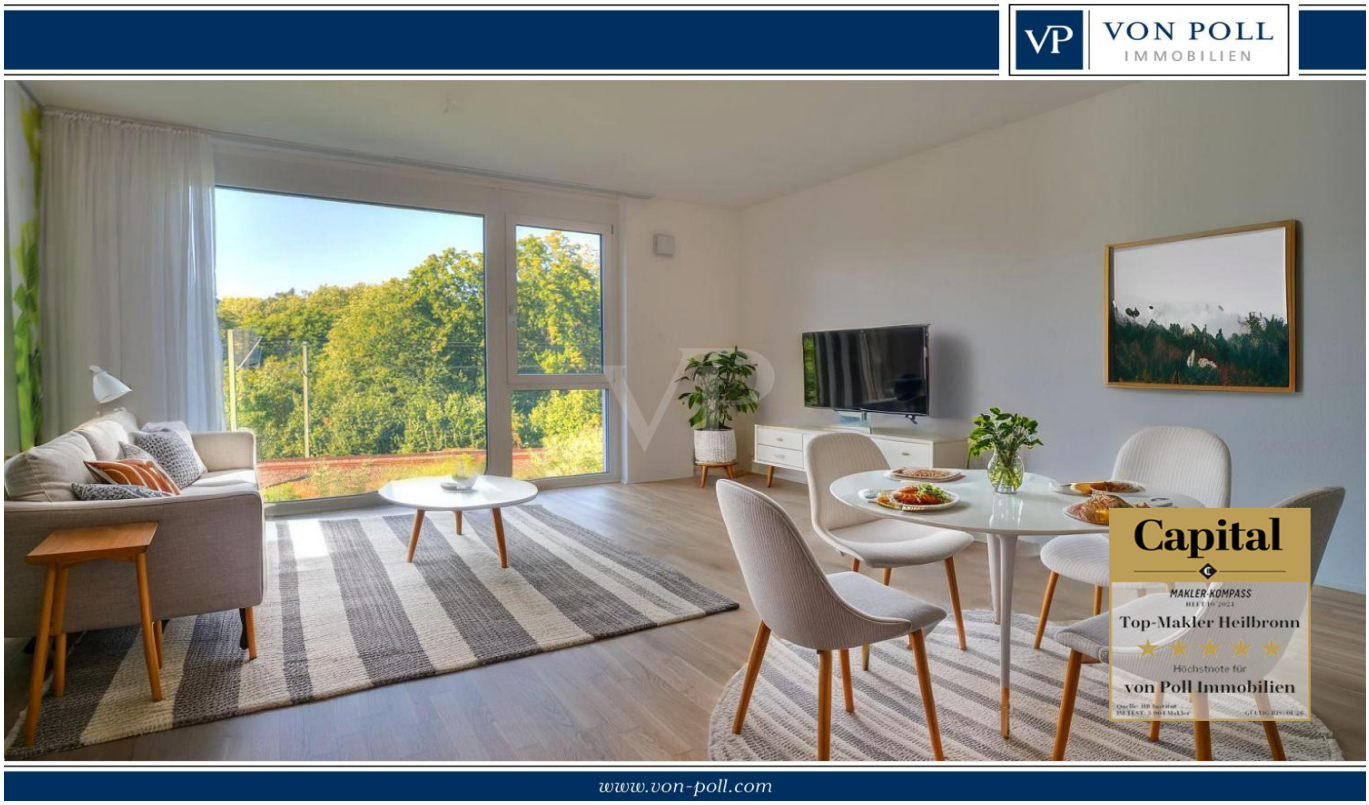
Heilbronn

Wohnen am Pfühlpark!

??????? ????????: 25188038



???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 99,5 m² • ???????: 4.5

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ??? ?????

??????? ????????	25188038
?????????	ca. 99,5 m²
??????	2
???????	4.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2017
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 13500 EUR (??????), 2 x ??????? ????????, 27450 EUR (??????), 1 x ????, 5500 EUR (??????)

???? ??????	650.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.07.2028
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	44.60 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2017

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/heilbronn

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

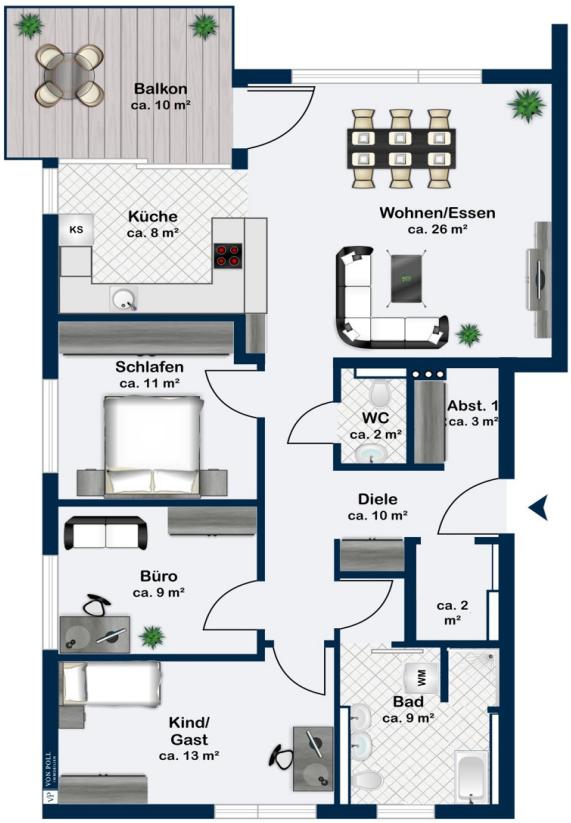
VON POLL IMMOBILIEN®

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

??? ????? ????????

Willkommen in dieser attraktiven 4,5-Zimmer-Wohnung, die sich in einem modernen Niedrigenergiehaus im zweiten Obergeschoss befindet. Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise und bietet Ihnen ein angenehmes und hochwertiges Wohnerlebnis in einer ruhigen, dennoch zentral gelegenen Umgebung. Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2017 erbaut und umfasst insgesamt nur acht Wohneinheiten.

Die Wohnung mit ca. 99,5 m² Wohnfläche zeichnet sich durch großzügige, bodentiefe Fenster aus, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen, indem sie viel Tageslicht in die Räume lassen. An allen Fenstern sind Insektenschutzgitter installiert, sodass Sie die frische Luft ungestört genießen können. Für ein angenehmes Raumklima sorgen eine moderne Klimaanlage sowie ein effizientes Wohnungslüftungssystem. Die Fußbodenheizung ist in sämtlichen Räumen installiert und sorgt für behagliche Wärme.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem über einen Aufzug, der Sie direkt in Ihr neues Zuhause bringt. Der Eingangsbereich ist mit platzsparenden Garderobennischen gestaltet, die für eine ordentliche und aufgeräumte Atmosphäre sorgen. Über die Diele erschließen sich auf der rechten Seite das separate Gäste-WC sowie auf der linken Seite der Schlafbereich. Rechter Hand gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit großem Panoramafenster und Blick ins Grüne. Den Balkon können Sie von der Küche aus erreichen. Dieser lädt zum Verweilen ein, und bei einem Blick Richtung Pfühlpark können Sie bei einer Pause gerne auch mal Tagträumen nachgehen. Das Balkongeländer wurde zusätzlich erhöht und ist somit besonders kinderfreundlich gestaltet.

Zwei weitere Räume ergänzen den Wohnbereich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Der hochwertige Parkettboden in allen Wohnräumen verleiht der Wohnung ein elegantes und zeitloses Ambiente. Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche, einem Doppelwaschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Bei der Ausstattung wurde auf helle und neutrale Farben Wert gelegt, um eine freundliche Atmosphäre zu schaffen. Ein Handtuchheizkörper steht ebenfalls zur Verfügung.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem mit dem Fahrstuhl, der bis in das Untergeschoss des Hauses führt. Zur Wohnung gehören zudem ein

Tiefgaragenstellplatz, ein Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge, ein Außenstellplatz sowie ein Motorradstellplatz, die eine sichere und komfortable Parkmöglichkeit bieten. Diese können zusätzlich erworben werden.

Diese Wohnung stellt die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und Energieeffizienz dar. Ob für Familien, Paare oder Singles – hier finden Sie Ihr neues Zuhause in einer hochwertigen und nachhaltigen Umgebung.

Bei Interesse stehe ich Ihnen jederzeit gerne für weiterführende Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

????????????? ??? ???????

- Niedrigenergiehaus
- offener Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- separates Gäste WC
- bodentiefe Fenster
- großes Panoramafenster im Wohnzimmer
- elektrische Rollläden + Nordseite elektrische Jalousien
- Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Klimaanlage
- Wohnungslüftungssystem (die verbrauchte Luft wird alle acht Stunden automatisch ausgetauscht)
- Balkon, Geländer mit Erhöhung
- Aufzug
- Keller
- Abstellraum
- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz 25.500,00 €
- Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge 29.900,00 €
- Außenstellplatz 13.500,00 €
- Motorradstellplatz 5.500,00 €

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

??? ??? ??? ?????????

Diese tolle Wohnung befindet sich in gewachsener ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten.

Besonders hervorzuheben ist der S-Bahn Anschluss direkt vor der Türe: Von hier aus erreichen Sie in wenigen Minuten die Heilbronner Innenstadt und können so bequem auf das Heilbronner Weindorf oder den Weihnachtsmarkt gelangen. Auch den Bildungscampus und das neue KI-Zentrum in Bad Friedrichshall erreichen Sie so in Kürze.

Für Naturliebhaber gibt es in der direkten Umgebung den Trappensee mit Biergarten, sowie das Jägerhaus und die Waldheide für entspannenden Spaziergänge.

Das Umfeld bietet eine angenehme Mischung aus zentrumsnahem 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 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.

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.7.2028.
Endenergiebedarf beträgt 44.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ????????: 25188038 - 74074 Heilbronn

?????????? ????????????

??? ???????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com