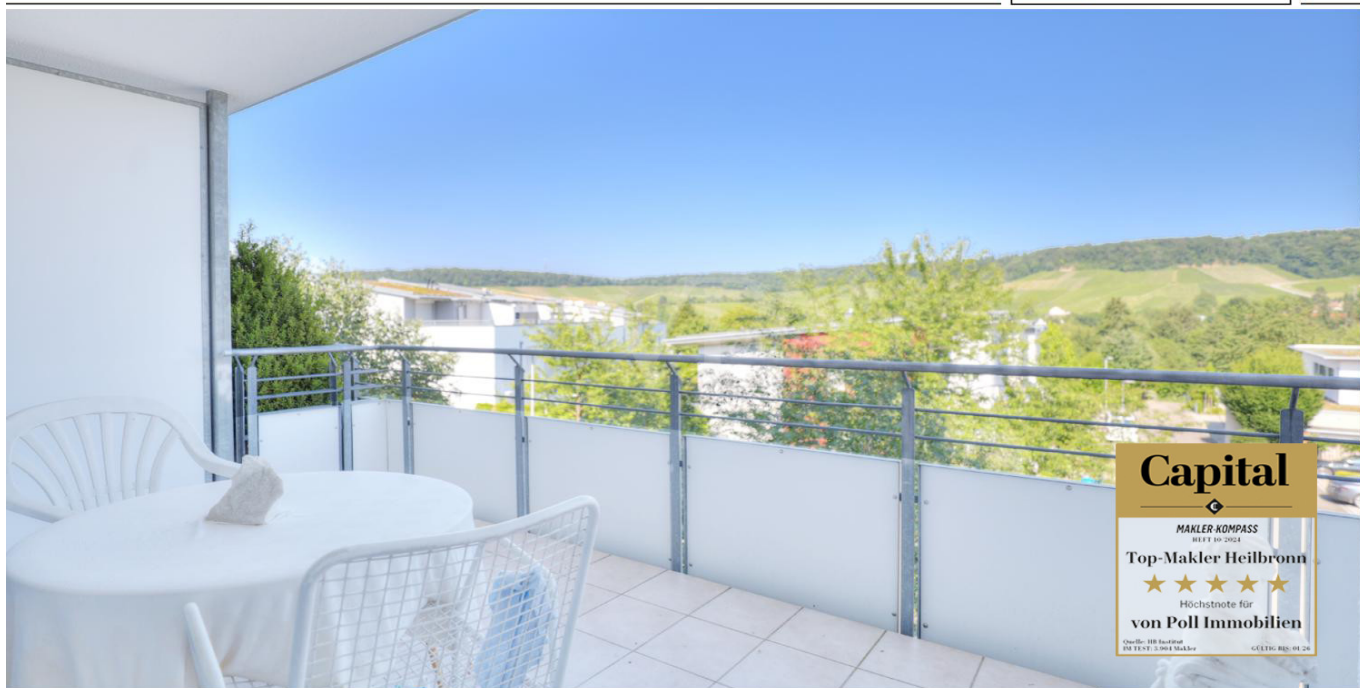


Heilbronn

## Ruhig gelegen im schönen Heilbronner Osten: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und 2x Balkon

Número da propriedade: 25188057



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

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25188057                                 |
| Área                   | ca. 90 m²                                |
| Quartos                | 3.5                                      |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 2002                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 425.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Dados energéticos

|                                   |                       |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Remoto                | Consumo final de energia                                 | 61.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 15.01.2028            | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2003                              |

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel





Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

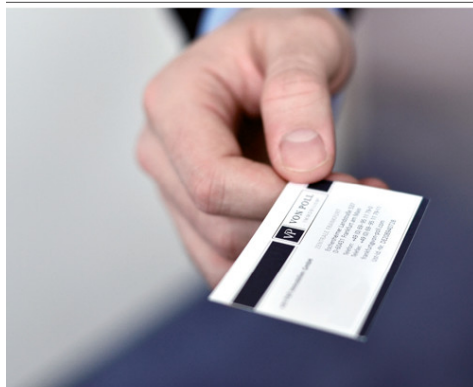
Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## O imóvel

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

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



Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Uma primeira impressão

Willkommen im Heilbronner Osten – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt mit hoher Lebensqualität.

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2002 und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und zwei schönen Balkonen mit Ost- und Westausrichtung. Ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die großzügiges Wohnen in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.

Sie erreichen die Wohnung im 2. OG bequem per Aufzug: Hier empfängt Sie die klassische Diele. Der Mittelpunkt der Wohnung ist der offen geschnittene und helle Wohn- und Essbereich. Die Bereiche sind leicht voneinander abgesetzt und ermöglichen somit einen Bereich für gemeinsame Mahlzeiten sowie einen gemütlichen Platz zum Entspannen. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofaecke als auch ein einladender Essbereich problemlos Platz. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein freundliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone. Vom Esszimmer erreichen Sie den Balkon in Ost-Ausrichtung - hier können Sie die Morgensonne mit einer Tasse Kaffee genießen. Vom Wohnzimmer und vom Kinderzimmer erreichen Sie den zweiten Balkon in West-Ausrichtung - entspannen Sie hier nach einem langen Tag in der Abendsonne. Egal ob morgens oder abends: die Balkone bieten wertvollen zusätzlichen Wohnraum.

Die Wohnung verfügt über zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, die sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lassen. Von einem Schlafzimmer haben Sie einen zusätzlichen Austritt zu dem Balkon in West-Ausrichtung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet genügend Platz für individuelle Wohlfühlmomente. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort – insbesondere im Alltag oder bei Besuch.

Praktisch ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Abstellraum innerhalb der Wohnung, der mit einem Waschmaschinenanschluss und einer separaten Abluft ausgestattet ist – ein echtes Plus in puncto Funktionalität.

Ein Tiefgaragenplatz ist im Preis inkludiert und rundet das Angebot ab.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste WC
- Kleiner Abstellraum mit Abluft und Anschlüssen für Waschmaschine / Trockner
- 2x Balkon mit West- und Ostausrichtung
- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Markise
- Kellerraum
- Waschküche
- 1x Tiefgaragenplatz



Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Tudo sobre a localização

Die gut geschnittene Wohnung befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an. Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierete Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte

Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher

Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit  
ausgezeichneter Anbindung,  
gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25188057 - 74074 Heilbronn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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