

Heilbronn

# Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig!

**CODICE OGGETTO: 25188167**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 25188167 - 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: 25188167 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| CODICE OGGETTO      | 25188167   |
| Superficie netta    | ca. 104 m² |
| Vani                | 3.5        |
| Camere da letto     | 2          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1976       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 365.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.03.2030           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 162.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Sonnige Dachgeschosswohnung mit Charme – Stilvoll, modern & bezugsfertig! Diese stilvolle Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und einer gehobenen Ausstattung, die modernen Wohnkomfort garantiert. Mit dreieinhalb Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, bietet das Objekt viel Platz für individuelle Wohnräume. Das helle Tageslichtbad sowie das separate WC wurden 2018 komplett saniert – ebenso die moderne Küche, die sich in einem hervorragenden Zustand präsentiert. Die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme Atmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein. Ein besonderes Highlight ist die Loggia bzw. der Balkon, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden an der frischen Luft bietet. Dank der Zentralheizung genießen Sie in allen Räumen eine behagliche Wärme. Die Wohnung ist äußerst gepflegt und kann ohne aufwendige Renovierungsarbeiten direkt bezogen werden. Die Lage kombiniert Ruhe mit hervorragender Anbindung: In einer angenehmen Wohngegend gelegen, profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige, die eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und entspanntem Wohnen suchen. Durch die clevere Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre bietet diese Immobilie zeitgemäßes Wohnen in bester Wohnlage. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz, der bereits im Preis inbegriffen ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder Bilder zu und stehen Ihnen für Fragen jederzeit zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Süd-West Loggia
- Ruhige und doch zentrale Lage
- Wenig Parteien im Haus
- Garage mit neuem Tor
- Wohnung in einem modernen Zustand
- Tageslicht-Badezimmer und separates WC
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

**CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Lage in der Heilbronner Südstadt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle und in wenigen Minuten erreichen Sie die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Die Heilbronner Innenstadt ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater, der Marktplatz etc. Am Neckarufer laden schöne Promenaden und Biergärten zum Flanieren und Verweilen ein. Heilbronn selbst ist mit seinen ca. 128.000 Einwohnern ein Wirtschaftsmotor mit zahlreichen namhaften Unternehmen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie durch die beiden Autobahnen A81 / A6 gegeben. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet Württembergs und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 25188167 - 74074 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 162.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 25188167 - 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)