Heilbronn

Stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Lage in Heilbronn

Número da propriedade: 25188051

PREÇO DO ALUGUEL: 1.750 EUR • ÁREA: ca. 113,49 m^2 • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25188051 - 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: 25188051 - 74074 Heilbronn

Numa vista geral

Número da propriedade	25188051
Área	ca. 113,49 m²
Quartos	3.5
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1905
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 70 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.750 EUR
Custos adicionais	250 EUR
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	12.03.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	80.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

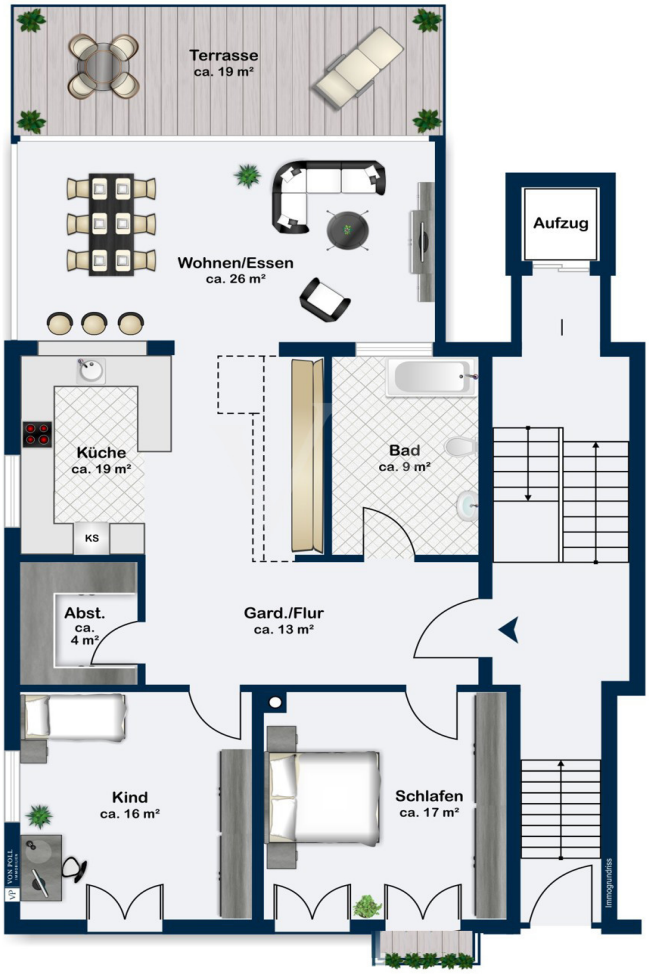
O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

O imóvel

Número da propriedade: 25188051 - 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: 25188051 - 74074 Heilbronn

Uma primeira impressão

Helle, lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung im schönen Heilbronner Osten.

Diese stilvolle Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer charmanten Villa aus 1905. Das Haus wurde 2021 kernsaniert und entspricht dem heutigen Stand der Technik gepaart mit dem Charme vergangener Zeit.

Über eine kleine Treppe erreichen Sie die im Erdgeschoss befindliche Wohnung, welche gleich zu Beginn durch ihre offene, freundliche Atmosphäre und die hochwertige Ausstattung wie Echtholz-Parkett in Verbindung mit hellen Akzenten besticht.

Das nach Norden ausgerichtete Schlafzimmer sowie das angrenzende Kinderzimmer bleiben auch in den Sommermonaten angenehm kühl und bieten ausreichend Platz zur freien Gestaltung. Zwei bodentiefe Fenster im Schlafzimmer sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den Zugang zu den beiden kleinen Balkonen. Der zweite Balkon ist direkt vom Kinderzimmer aus begehbar.

Über den Flur mit eigenem Zugang zum Garten erreichen Sie die offene Küche mit einer Durchreiche in das geräumige Wohn-/Esszimmer. Die Küche besticht durch ihre moderne Optik und hochwertige Elektrogeräte. Ein kleiner Abstellraum neben der Küche rundet das Bild ab.

Das Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche lässt keine Wünsche offen.

Highlight der Wohnung ist jedoch ohne Zweifel der nach Süden ausgerichtete, helle und lichtdurchflutete kombinierte Wohn-/Essbereich, welcher durch die bodentiefen Fenster einen tollen Blick auf die angrenzende Terrasse und den kleinen Garten bietet. Außenliegende Raffstore bieten genug Privatsphäre und schützen im Sommer zusätzlich vor zu viel Sonne.
Zudem sind Fliegengitter vorhanden, die für zusätzlichen Komfort und Schutz vor Insekten sorgen.

Auf der großen Terrasse mit Blick auf den Garten kann man die Füße hochlegen und die Seele baumeln lassen und dem Mähroboter, welcher zum Garten gehört, bei der Arbeit zuschauen. Des Weiteren ist wichtig zu erwähnen, dass der Garten im Juni 2025 eine Bewässerungsanlage installiert bekommen hat.

Zu der Wohnung gehört auch ein Tiefgaragen-Stellplatz, welcher für 70,00€/ Monat gemietet werden kann.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück präsentieren zu dürfen.

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

Detalhes do equipamento

- Tiefgaragen-Stellplatz €70,00/ mtl.
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum
- Terrasse mit Garten in Südausrichtung
- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Fliegengitter vor den Fenstern
- Mähroboter
- Kellerraum
- Bewässerungsanlage im Garten (Installation Juni 2025)
- Drei begehbare Balkone (zwei an den Schlafzimmern, einer am Kinderzimmer)

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

Tudo sobre a localização

Diese charmante Wohnung befindet sich in ruhiger Top Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz.
Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten.

Heilbronn selbst mit ca. 130.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn steht in den kommenden Jahren vor einer starken Weiterentwicklung, besonders durch Projekte im Bereich Künstliche Intelligenz und nachhaltiger Stadtentwicklung. Ein zentrales Projekt ist der Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der Heilbronn zu einem führenden europäischen Zentrum für angewandte KI machen soll. Der Park erstreckt sich über 23 Hektar und wird neben Forschungs- und Entwicklungsflächen auch Wohn- und Gewerbegebäude umfassen. IPAI soll nicht nur

Unternehmen und Forschungseinrichtungen, sondern auch hochqualifizierte Talente aus aller Welt anziehen.

Ein weiteres bedeutendes Vorhaben ist das Smart City District-Projekt, das ein ehemaliges Bahngelände in ein modernes, nachhaltiges Stadtviertel verwandeln soll. Hier sind innovative Energielösungen wie lokale Wärme- und Stromnetze geplant, um ein umweltfreundliches und energieeffizientes Stadtquartier zu schaffen. Diese Projekte unterstützen die Vision Heilbronns, eine nachhaltige und technologisch fortschrittliche Stadt zu werden, und sind durch Förderungen auf Landes- und Bundesebene sowie durch private Investitionen abgesichert.

All diese Entwicklungen tragen dazu bei, dass Heilbronn ein attraktiver und nachhaltiger Lebensort für Jung und Alt wird.

Número da propriedade: 25188051 - 74074 Heilbronn

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25188051 - 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

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

www.von-poll.com