

Heilbronn

# Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage – Erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort mit zahlreichen...

Objektnummer: 25188016

**Capital**MAKLER-KOMPASS  
BESTE 100 2024

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

von Poll Immobilien

Quelle: IH Fachforum  
IMTEXT 3/2024 & Makler  
© GLEICHBERG 04.24

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

KAUFPREIS: 1.229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 331 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188016
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.229.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

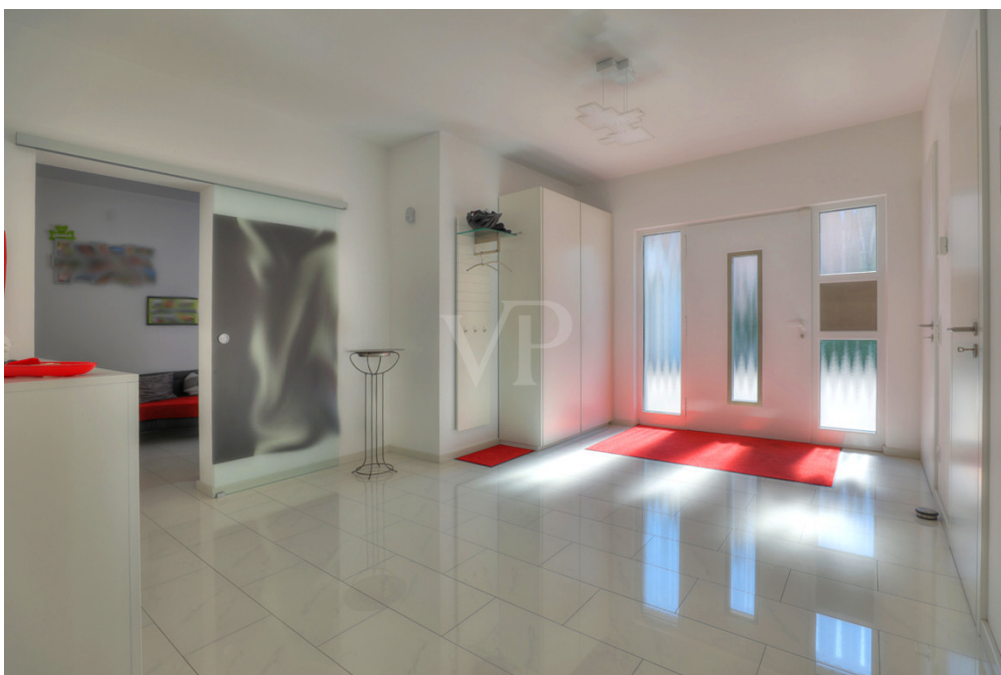
Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage – Erleben Sie erstklassigen Wohnkomfort mit zahlreichen attraktiven Extras wie Doppelgarage, Kamin, Sauna, Süd-Terrasse und vielem mehr. Die malerischen Weinberge von Heilbronn erreichen Sie bequem zu Fuß. Dieses stilvolle Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche wurde 2011 in Heilbronn-Ost errichtet. Es besticht durch eine hochwertige Ausstattung wie eine Doppelgarage, Solarthermie, zwei Kamine, eine Sauna und vieles mehr. Erdgeschoss – Großzügig und offen gestaltet Eingangsbereich: Geräumige Diele mit Zugang zu einem ca. 14 m<sup>2</sup> großen Gästezimmer, das optional mit einem Duschbad ergänzt werden kann. Abstellraum/Speisekammer: Praktischer Stauraum für Vorräte. Wohn-/Essbereich: Moderne, offene Küche mit Essbereich und ein ca. 26 m<sup>2</sup> großer Wohnbereich mit Kamin. Große Fensterfronten und eine beeindruckende Deckenhöhe sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Obergeschoss – Privater Rückzugsort Galerie: Ideal als Lesecke oder Arbeitsbereich nutzbar. Elternbereich: Ankleidezimmer mit direktem Zugang zum ca. 16 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer. En-suite-Badezimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit zwei Waschbecken, WC, Bidet, ebenerdiger Dusche und einer Badewanne mit Bullaugenfenster. Kinderzimmer: Ca. 20 m<sup>2</sup> groß, mit eigenem Duschbad – perfekt für individuelle Bedürfnisse. Untergeschoss – Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Wohnzimmer / Wellnessbereich: Ca. 26 m<sup>2</sup>, mit Kamin – ideal als Gästezimmer oder Rückzugsort. Sauna: Für entspannte Stunden, mit angrenzendem Duschbad (inkl. Platz für Waschmaschine und Trockner). Büro: Ca. 15 m<sup>2</sup> großes Zimmer, aktuell als Arbeitsbereich genutzt. Hobby-/Abstellraum: Ca. 18 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar. Heizraum: Klassisch untergebracht und gut zugänglich. Außenbereich – Pflegeleicht und einladend Der Außenbereich ist durch verschiedene Sitzmöglichkeiten und eine pflegeleichte Gestaltung ein perfekter Ort zum Verweilen. Die Doppelgarage und die nach Süden ausgerichtete Terrasse runden das Gesamtbild ab. Zusätzliche Highlights Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Schlafräume im OG). Solarthermie für umweltfreundliche Energie. Hochwertige Materialien und modernes Design. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause bei einem Besichtigungstermin vorzustellen!

Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

Highlights:

reine Wohnfläche: 180 m<sup>2</sup>

Zimmeraufteilung: Geräumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:

4 Badezimmer

Ankleidezimmer

Sauna

2 Kamine

Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)

Solarthermie

Außenbereich:

Doppelgarage

Süd-Terrasse

Pflegeleichter Garten



Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich in gewachsener, ruhiger 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 Köpftal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 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). Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

**Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25188016 - 74074 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)