

Heilbronn – Heilbronn

# Einfamilienhaus mit Doppelgarage uvm. in begehrter Lage - Fußläufig zu den Weinbergen

Objektnummer: 24188087



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

**KAUFPREIS: 1.279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 332 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

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

Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24188087                  |
| Wohnfläche   | ca. 180,39 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5.5                       |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 2011                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.279.000 EUR                                                             |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 106 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche                             |

Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| 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: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

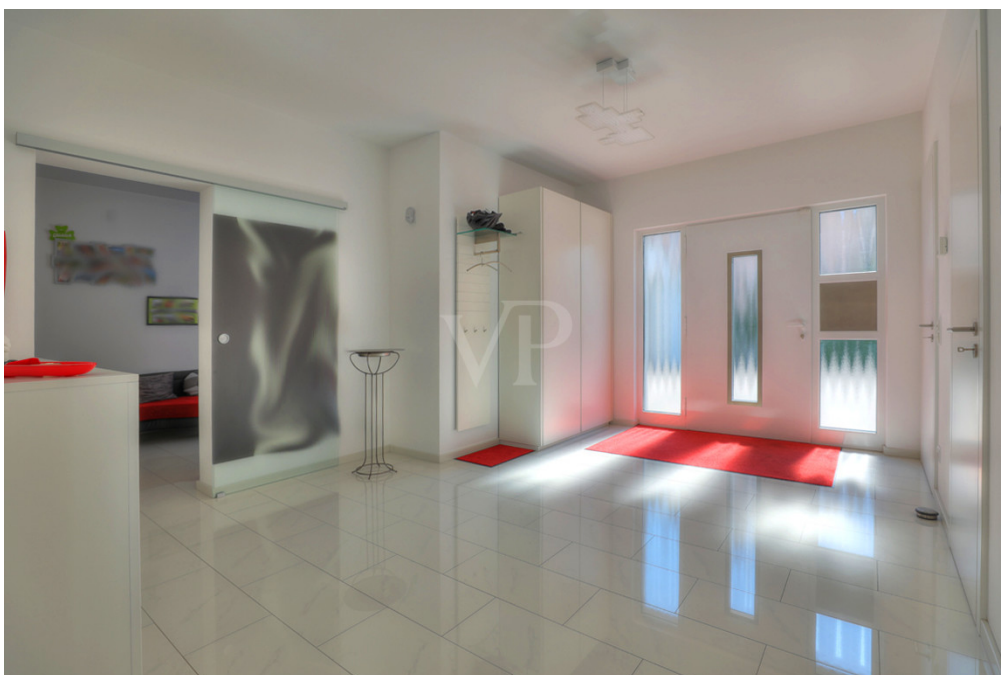
## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – 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: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage, 2x Kamin, FBH, EBK, Süd-Terrasse, Sauna, 4x Badezimmer, Galerie uvm. in Heilbronn Ost. Fußläufig zu den Heilbronner Weinbergen. Das Einfamilienhaus mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2011 auf einem ca. 332 m<sup>2</sup> Grundstück in Heilbronn Ost gebaut. Die Immobilie überzeugt mit Doppelgarage + Solarthermie + Kamin + Sauna und noch vielem mehr! Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Diele mit angrenzendem ca. 14 m<sup>2</sup> großen Gästezimmer mit möglichem Duschbad. Ein Abstellraum / eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Der restliche Bereich auf dieser Ebene ist modern, einladend und offen gestaltet: Die zeitlose Küche mit schönem Essbereich lädt zum Kochen mit der Familie und Freunden ein. In dem ca. 26 m<sup>2</sup> großen Wohnbereich mit Kamin lässt sich der Feierabend bei einem Glas Wein genießen – hervorzuheben ist hier die Deckenhöhe mit ca. xx Metern und die XL Fensterfront, die viel natürliches Licht hineinlässt. Im Obergeschoss steht Ihnen eine kleine Galerie (wie wäre es mit einer gemütlichen Lesecke?) und die persönlichen Schlafräume zur Verfügung. Über das Ankleidezimmer erreichen Sie das ca. 16 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer, sowie das ca. 14 m<sup>2</sup> große Badezimmer. Das Badezimmer punktet mit zwei Waschbecken, WC, Bidet und einer großen ebenerdigen Dusche. Highlight: Das Bullaugen Fenster über der Badewanne. Ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Kinderzimmer mit eigenem Duschbad befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und lässt keine Wünsche offen. Im Untergeschoss sind Ihren Fantasien keine Grenzen gesetzt. Der ca. 26m<sup>2</sup> große Hobbyraum mit Kamin kann zum Beispiel als weiterer Gästebereich, oder eigener Rückzugsort zum Fernsehen und Entspannen genutzt werden. Zum Erholen lädt natürlich auch die hauseigene Sauna ein. Im angrenzenden Duschbad können Sie sich nach dem Saunagang abkühlen, zusätzlich ist hier Platz für Ihre Waschmaschine und den Trockner. Im ca. 15m<sup>2</sup> großen Nebenzimmer ist aktuell ein Büro eingerichtet und der ca. 18 m<sup>2</sup> große Abstellraum bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Natürlich ist auf dieser Ebene auch der klassische Heizraum untergebracht. Der schöne Außenbereich wurde von den aktuellen Eigentümern pflegeleicht angelegt und bietet mit verschiedenen Sitzmöglichkeiten viel Platz zum Verweilen. Eine Doppelgarage, die Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer Schlafräume OG) und eine Solarthermie komplementieren das attraktive Angebot – wir freuen uns auf den Besichtigungstermin mit Ihnen!

Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Tolle Lage, hohe Decken, geräumiger Grundriss
- 180,39 m<sup>2</sup> - reine Wohnfläche ohne Terrasse
- 4x Badezimmer
- Ankleidezimmer
- Sauna
- 2x Kamin
- Fußbodenheizung
- Doppelgarage
- Terrasse
- Solarthermie



Objektnummer: 24188087 - 74074 Heilbronn – 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: 24188087 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Sonstige Angaben

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: 24188087 - 74074 Heilbronn – 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)