

Heilbronn

# Modernisierte Wohlfühlimmobilie mit großzügigem, familienfreundlichem Garten in Südausrichtung

Property ID: 25188008



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

**PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 346 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188008
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1927
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	187.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.09.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## The property



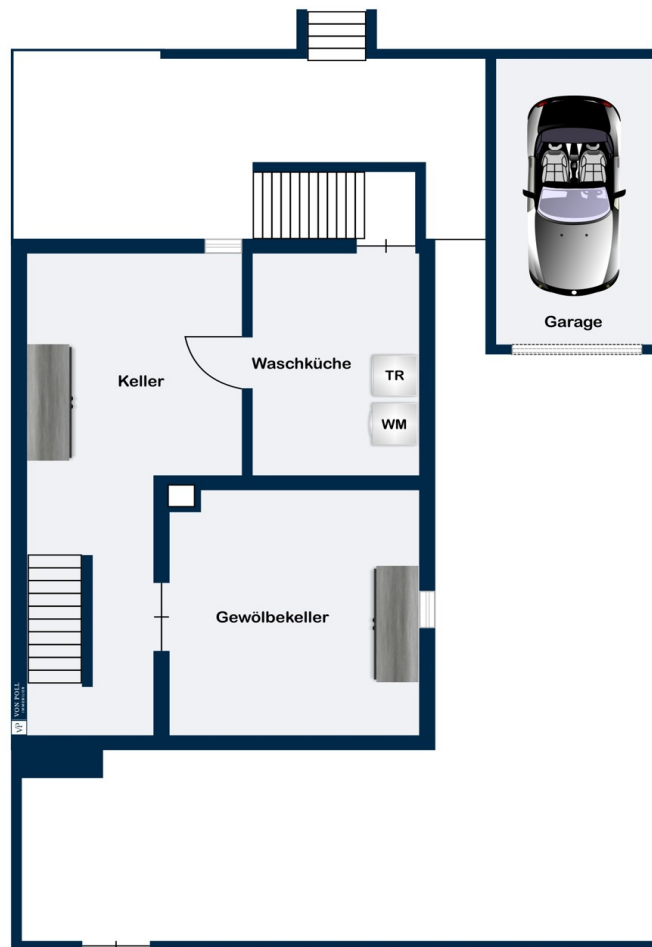
Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

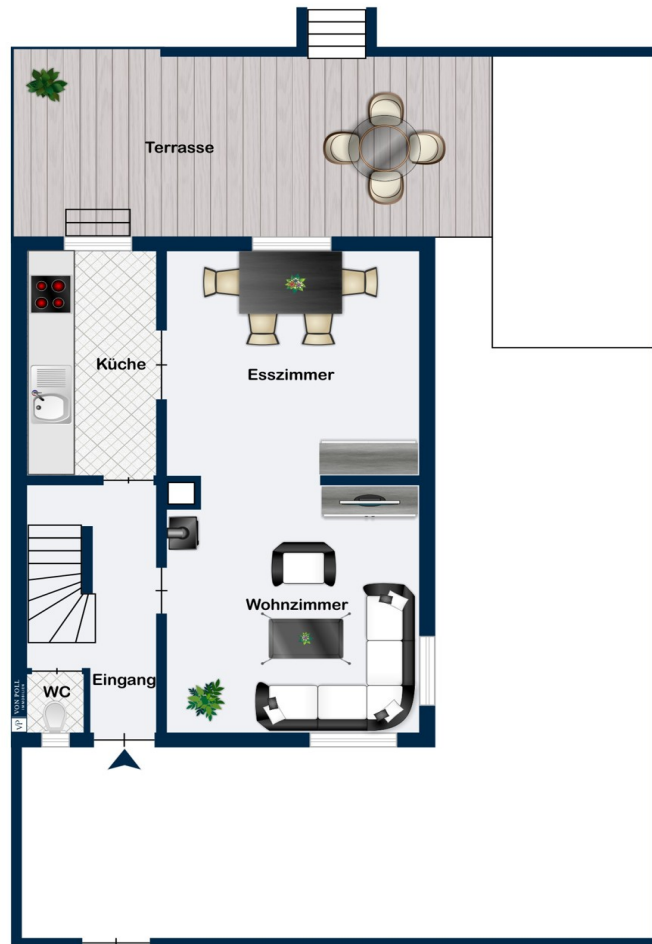
## The property

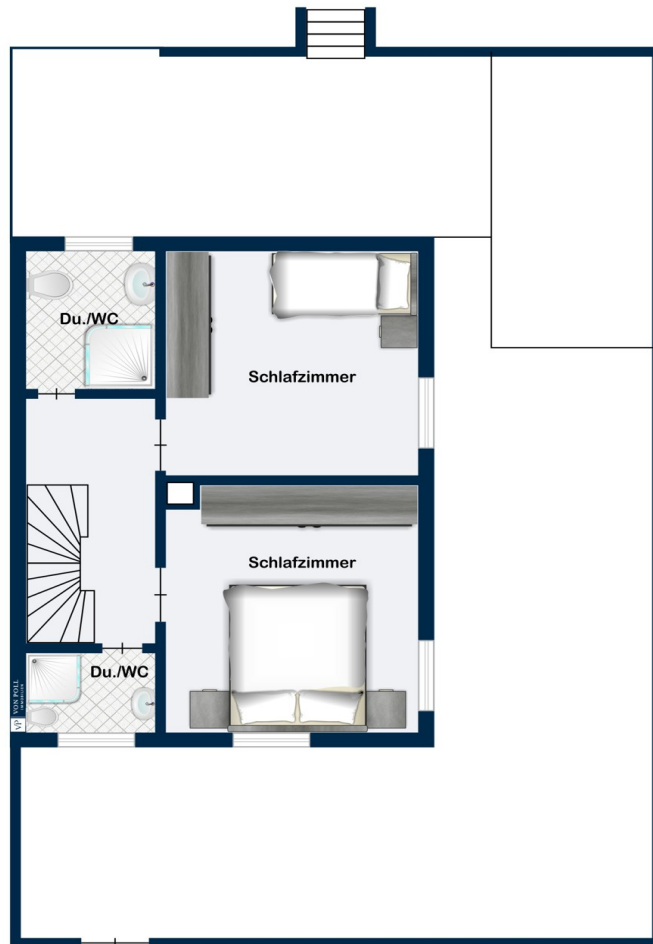


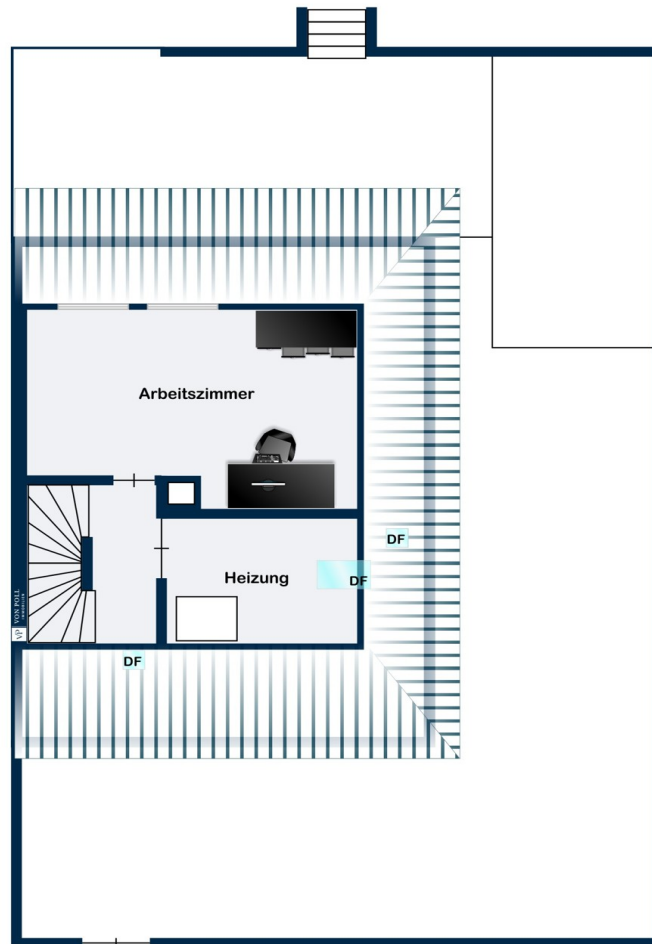
Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## A first impression

Modernisierte Wohlfühlimmobilie mit großzügigem, familienfreundlichem Garten in Südausrichtung Diese ansehnliche Doppelhaushälfte bietet Ihnen eine einladende Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 346 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1927 erbaute Haus wurde seit 2009 umfassend modernisiert und vereint harmonisch historische Elemente mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem freundlichen Eingangsbereich empfangen, der Sie in ein geräumiges Wohnzimmer führt. Ein moderner Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre für entspannte Abende und gesellige Zusammenkünfte. Nebenan über einen offenen Bereich geht es nahtlos über in den Essbereich. Die angrenzende, 2021 erneuerte Einbauküche ist voll ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer und gemeinsame Mahlzeiten. Hier können Sie auch direkt über die Terrasse in den großzügigen Garten in Südausrichtung. Hier können Sie sonnige Tage im Freien genießen und entspannte Stunden verbringen. Für Ihren PKW stehen eine Garage sowie ein vorgelagerter Carport zur Verfügung. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein besonderes Highlight sind die zwei Tageslicht-Duschbäder: Eines wurde 2016 modernisiert, während das zweite bereits 2009 erneuert wurde, zusammen mit den Wasserleitungen und der Elektroinstallation. Die zentrale Heizung des Hauses wurde 2009 auf den neuesten Stand gebracht, um ein komfortables Wohnklima zu gewährleisten. Die Fenster, die 1994 ausgetauscht wurden, tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei und sorgen für eine angenehme Helligkeit in den Räumen. Der Dachbereich wurde 2007 gedämmt und 2023 neu eingedeckt, was sowohl die Funktionalität als auch die Ästhetik der Immobilie erheblich verbessert. Hier befindet sich zudem ein zusätzlicher Raum, der ideal als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Zusätzlich verfügt das Haus über ein praktisches Gäste-WC, das den Komfort für Ihre Besucher erhöht. Diese Immobilie ist aufgrund ihrer umfassenden Modernisierungen und der durchdachten Raumaufteilung ideal für Familien oder Paare, die Wert auf hochwertige Wohnqualität und eine ruhige Umgebung legen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Doppelhaushälfte zu überzeugen. Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wohnträume in einem modernisierten und gepflegten Umfeld zu verwirklichen.

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## Details of amenities

- Kaminofen
- Garage / Carport
- Garten inklusive Terrasse
- gute Lage in Sontheim
- 2 Tageslicht-Duschbäder
- Gäste WC
- Neuerungen wie Biberschwanz-Dachziegel, Dachbodenausbau, Einbauküche, Bäder und Leitungen



Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## All about the location

Die schöne Doppelhaushälfte 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 Köpfertal 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. Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.59 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25188008 - 74074 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)