

Heilbronn

Wohnen & genießen: Sauna, Pool und vielseitige Nutzung (3 Einheiten möglich)

Property ID: 25188073

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

MÄRZ 2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

FW 1000: 3.389 Punkte

GÜLTIG BIS: 05/23

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 935.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 280,35 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 382 m²

Property ID: 25188073 - 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188073
Living Space	ca. 280,35 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	935.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	173.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

A first impression

Wohnen & genießen: Sauna, Pool und vielseitige Nutzung (3 Einheiten möglich)
Dieses außergewöhnliche - Einfamilienhaus plus - mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 280 m² befindet sich auf einem ca. 382 m² großen Grundstück in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Die im Jahr 1992 erbaute und fortlaufend instand gehaltene Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand sowie zahlreiche Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren vorgenommen wurden.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt sieben Zimmer, darunter mehrere geräumige Schlafzimmer und drei modern ausgestattete Badezimmer. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien und alle, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Im Obergeschoss befindet sich zudem eine gut gestaltete Einliegerwohnung, die ideal zur Vermietung oder als separates Arbeits- bzw. Gästebereich genutzt werden kann. Im Untergeschoss steht zusätzlich eine Gewerbeeinheit zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsperspektiven eröffnet.

Der Lebensmittelpunkt des Hauses bildet der große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum liebevoll gestalteten Außenbereich. Hier erwarten Sie ein gepflegter Garten, ein Swimmingpool (Modernisierung 2022) sowie eine neuwertige Sauna, deren Ausbau für 2025 geplant ist. Somit wird das Anwesen um komfortable Wellnessmöglichkeiten bereichert.

Besonderes Augenmerk wurde in den vergangenen Jahren auf Modernisierungsmaßnahmen gelegt: Die Heizung wurde 2022 erneuert, unterstützt durch eine zeitgemäße Solarthermie-Anlage, die für eine effiziente Warmwasserbereitung sorgt. Ebenfalls 2022 erfolgte die Neugestaltung der Außenanlage, während im Jahr 2023 im Obergeschoss hochwertiges Laminat verlegt wurde. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 umfassend modernisiert. Im Jahr 2024 wurden zudem das Bad, Schlafmöbel, Teilbereiche der Küche und die Loggia (Versiegelung der Platten) renoviert. Weitere Modernisierungen, wie der Saunaausbau, sind für 2025 vorgesehen.

Für Ihren Fuhrpark steht eine Garage zur Verfügung. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit geringem Verkehrsaufkommen. Trotz der ruhigen Umgebung erreichen Sie alle täglichen Versorgungsmöglichkeiten in wenigen Minuten: Die gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Busverbindungen und S-Bahn-Anschluss sorgt für eine hohe Lebensqualität und Flexibilität im Alltag.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Neben der modernen Zentralheizung, die von der Solarthermie unterstützt wird, sind hochwertige Einbauten in Küche und Badezimmer vorhanden. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Einliegerwohnung im Obergeschoss und die Gewerbeeinheit im Untergeschoss, die zusätzliche Erträge oder ein separates Homeoffice ermöglichen.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumgestaltung und spricht gleichermaßen Eigennutzer wie auch Anleger an. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- Solarthermie
- Sauna
- Swimmingpool
- Gewerbeeinheit im UG (auch als separate Wohneinheit nutzbar)
- Einliegerwohnung im OG
- 2x EBK
- Garage plus 2x freier Stellplatz
- ruhige Lage in einer Sackgasse

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

All about the location

Dieses schöne Haus liegt in südlicher grüner Lage von Heilbronn, in einer ruhigen Sackgasse.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. 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 bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht & Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum

Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com