

Heilbronn

# Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und Gartenidylle im Heilbronner Osten

Objektnummer: 25188061



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

KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 691 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188061   |
| Wohnfläche   | ca. 140 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1957       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 860.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Ofenheizung                                                                |
| Befeuerung         | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





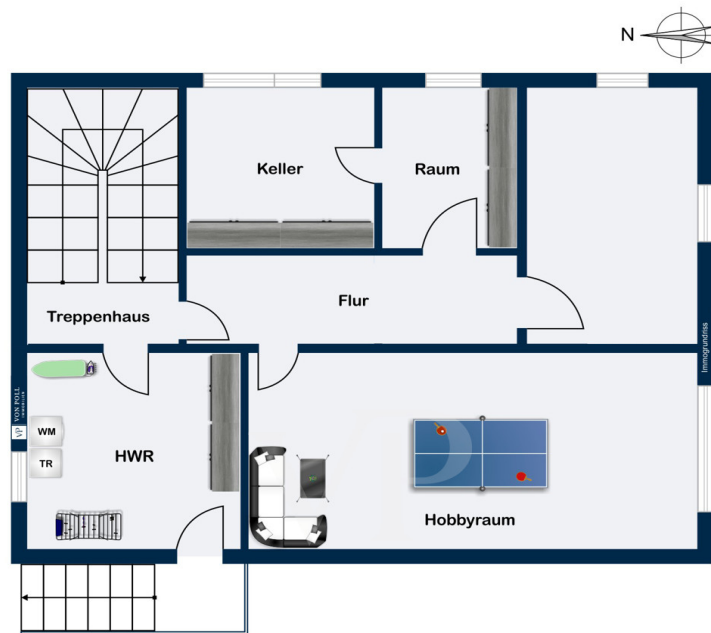
Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



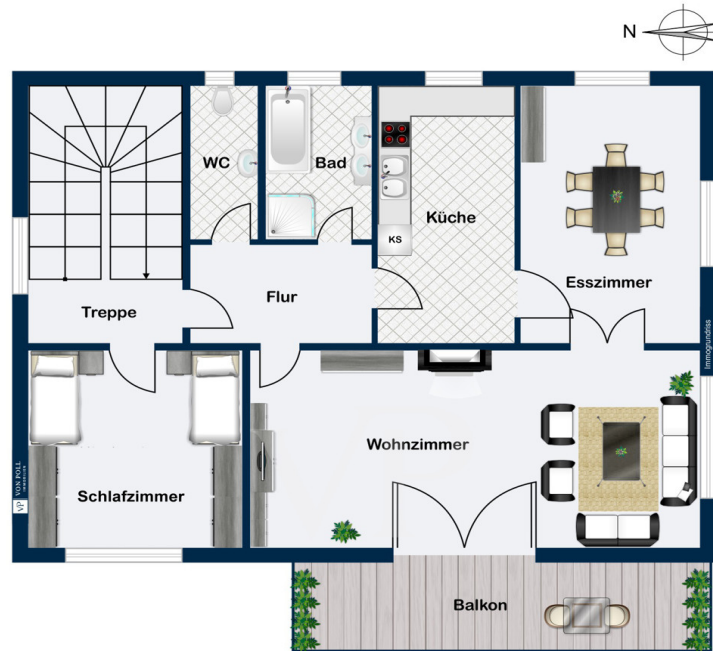
Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Grundrisse

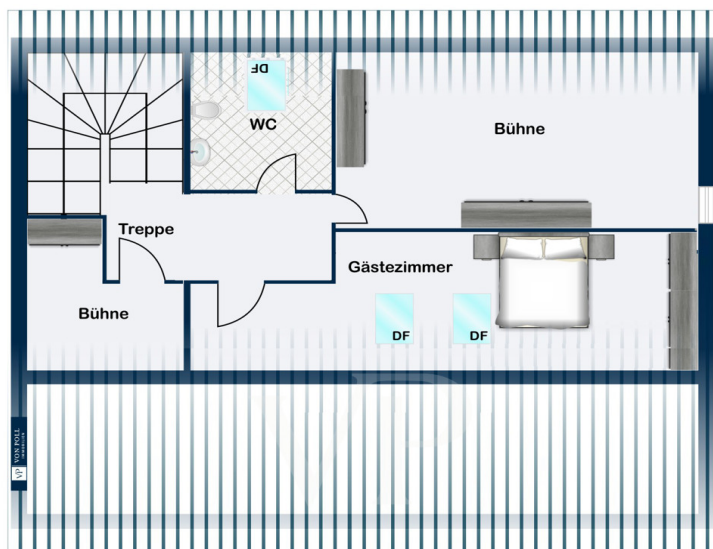












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und Gartenidylle im Heilbronner Osten.

In begehrter Wohnlage im Heilbronner Osten erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus – ein echtes Schmuckstück mit herrlichem Garten, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Raum zur persönlichen Entfaltung.

Das Haus aus dem Jahr 1957 überzeugt mit rund 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche die sich auf drei Etagen verteilen, sowie einem ca. 691 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet nicht nur Charme und Substanz, sondern vor allem großes Potenzial für individuelle Wohnideen – sei es als großzügiges Familienhaus, als Mehrgenerationenlösung oder als renditestarke Kapitalanlage.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen liebevoll angelegten Garten. Beide Wohneinheiten sind über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich, was eine flexible und zugleich unabhängige Nutzung ermöglicht.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur in die gut geschnittene Küche, ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie das helle Wohnzimmer mit behaglichem Kachelofen. Von hier aus betreten Sie die großzügige Terrasse – mit Markise - und Blick in den traumhaften Garten. Aufgrund seiner Größe kann das Wohnzimmer auch als Wohn-/Essbereich genutzt werden; somit steht ein weiteres Kinder-/Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein separates WC sowie ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche (beides 2015 modernisiert) komplettieren diese Etage.

Im Obergeschoss spiegelt sich die Raumaufteilung in ähnlicher Weise wieder: Neben Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Tageslichtbad und WC überzeugt insbesondere das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (ebenfalls mit einer Markise ausgestattet) und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Das Dachgeschoss punktet mit einem WC samt Dachfenster sowie einem Gästezimmer mit Waschbecken. Zwei weitere, noch nicht ausgebaute Räume eröffnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten – etwa für ein Homeoffice, Atelier oder weiteren Wohnraum.

Das Untergeschoss ist sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Zugang erreichbar. Neben dem klassischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss steht Ihnen hier ein kleiner Hobbyraum, sowie drei Kellerräume zur Verfügung.

Eine großzügige Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren bieten Ihrem Fuhrpark ein sicheres Zuhause.

Das Herzstück dieses Hauses ist ohne Zweifel der großzügige, liebevoll angelegte Garten / das Grundstück – ein echtes Paradies für Kinder, Hobbygärtner oder alle, die im Grünen entspannen möchten. Der vorhandene Pavillon lädt dazu ein, die Ruhe und das besondere Flair des Heilbronner Ostens in vollen Zügen zu genießen.

Unser Fazit:

Ein Haus mit Charme, ein Grundstück zum Verlieben, ein Ort voller Möglichkeiten. Ob zur Eigennutzung, als Generationenprojekt oder zur teilweisen / kompletten Vermietung – natürlich ist hier auch ein Neubau mit mehr Wohnfläche möglich - hier entstehen Lebensräume für Menschen mit Ideen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten
- Zwei autarke Wohnungen
- Zwei Tageslichtbadezimmer mit separaten WC's
- Zwei Kaminöfen (EG & OG)
- Weiteres WC und Gästezimmer im DG
- Terrasse und Balkon in Westausrichtung
- Großzügiger Garten in Westausrichtung
- Waschküche
- Drei Kellerräume + Hobbyraum
- Keller mit direktem Gartenzugang
- Doppelgarage mit Sektionaltoren

**Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Stadtzentrum bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars, ergänzt durch größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie den zentralen Marktplatz. Für entspannte Stunden im Grünen stehen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad zur Verfügung. Die Promenaden am Neckarufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Momenten am Wasser ein.

Heilbronn, mit rund 132.000 Einwohnern, gilt als dynamisches Wirtschaftszentrum in der Region. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber – darunter Lidl, Bosch und Audi – befinden sich in kurzer Entfernung und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Metropolregionen wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde über die A81 gut erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zugleich eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet ein breites Freizeit- und Sportangebot – darunter Reit-, Tennis- und Fußballvereine sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

Auch im Bildungsbereich zeigt Heilbronn eine zukunftsorientierte Entwicklung. Neben einem umfassenden Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein wegweisendes Projekt stellt der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) dar – das künftig größte KI-Ökosystem Europas. Mit der aktiven Beteiligung zahlreicher Unternehmen, unter anderem der Schwarz-Gruppe, positioniert sich Heilbronn als Standort technologischer Exzellenz und Innovationskraft.

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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