

Heilbronn

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage – viel Platz und viel Grün

Número de propiedad: 25188062

VERMIETET



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

PRECIO DEL ALQUILER: 3.450 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 279 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 885 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Número de propiedad   | 25188062          |
| Superficie habitable  | ca. 279 m²        |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas |
| Ocupación a partir de | 01.10.2025        |
| Habitaciones          | 9                 |
| Dormitorios           | 5                 |
| Baños                 | 3                 |
| Año de construcción   | 1983              |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio del alquiler            | 3.450 EUR                                                                     |
| Costes adicionales             | 300 EUR                                                                       |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                              |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Espacio utilizable             | ca. 124 m²                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 140.20 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 23.07.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2004                   |

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



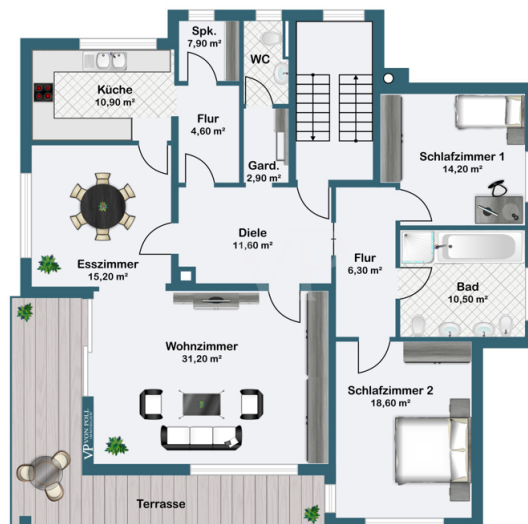
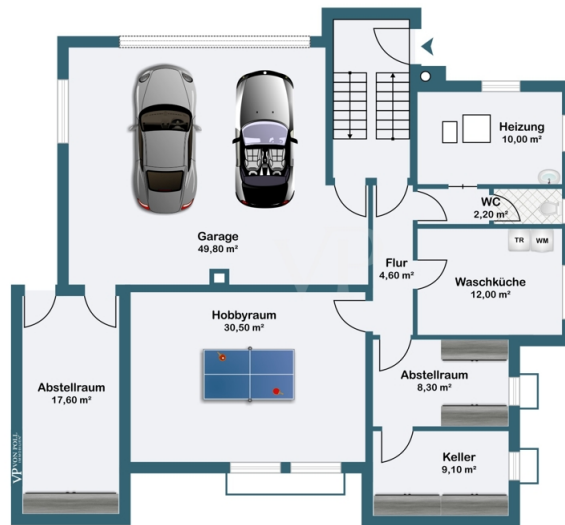
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

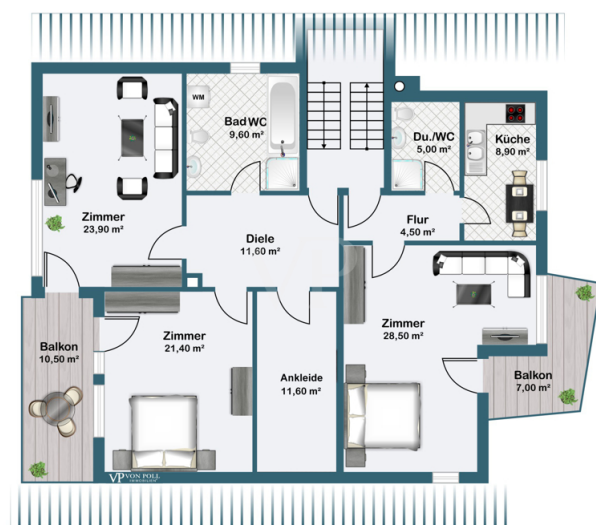
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Una primera impresión

Großzügiges Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung in bester Lage – viel Platz und viel Grün

In einer ruhigen Sackgasse in Heilbronn-Ost liegt dieses charmante Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Das großzügige Grundstück grenzt an weitläufige Grünflächen – ein echtes kleines Paradies für Familien und Naturliebhaber. Ruhe, Privatsphäre und viel Platz machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

Das Haus bietet insgesamt ca. 279?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Das Erdgeschoss – Wohnen mit Gartenblick:

Auf rund 137?m<sup>2</sup> befinden sich zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Terrasse lädt zu entspannten Sommerabenden ein – hier kann man den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen lassen.

Die moderne Küche schließt sich dem Essbereich an und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer.

Zudem ist klassisch ein Gäste-WC im Eingangsbereich untergebracht.

Obergeschoss mit Einliegerwohnung:

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss.

Ein besonderes Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 46?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über einen Flur, ein Duschbad, drei weitere Schlafzimmer, eine kleine Küche sowie einen großzügigen Wohnbereich mit eigenem Balkon – ideal für Gäste, Teenager oder zur Vermietung.

Das Untergeschoss – mehr als nur Keller:

Neben klassischen Nutzräumen bietet das Untergeschoss eine große Doppelgarage mit direktem Hauszugang, einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie ein zusätzliches WC.

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Detalles de los servicios

- 2015 kernsaniert, 2021 umfassende Sanierung des Dachs
- Parkettböden
- Fußbodenheizung im EG
- Ankleide
- Einbauküche
- Hobbyraum
- Drei Bäder
- Zwei Balkone
- Schöne Terrasse + Garten in Südwestausrichtung
- Doppelgarage
- Große Einliegerwohnung mit möglicher Küche (Anschlüsse vorhanden) und Duschbad im Dachgeschoss

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an. Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierete Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte

Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher

Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit  
ausgezeichneter Anbindung,  
gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 140.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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