

Heilbronn

Einziehen und sofort zuhause sein!

???????? ??????????: 25188256

www.von-poll.com???? ??????: 1.185.000 EUR • ??????????: ca. 180 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 330 m²

??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ??? ??????

??????? ????????	25188256	????? ???????	1.185.000 EUR
???????????	ca. 180 m²	??????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????	???????????????	???????????????
?????????	5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	4	????? ????????????	2024
??????????	3	?????????	???????
????? ????????????	2011	???????????	ca. 104 m²
????? ????????????	1 x ????????????	?????????	?????????, WC
	????? ????????????, 2 x ???????	???????????	???????????, ??????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

????????? ???? ?????

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



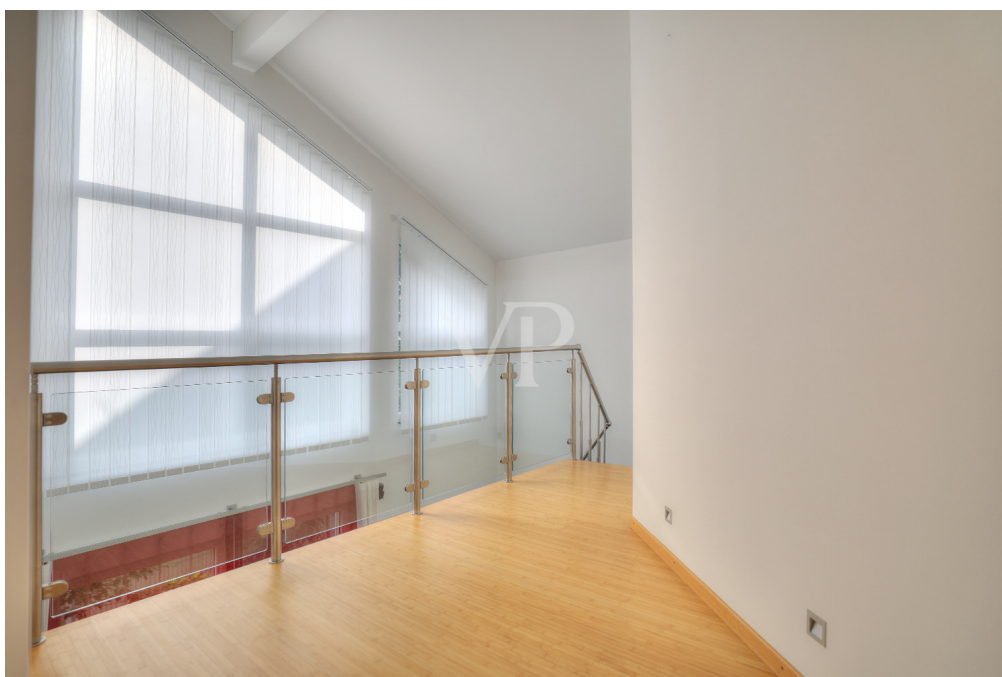
??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



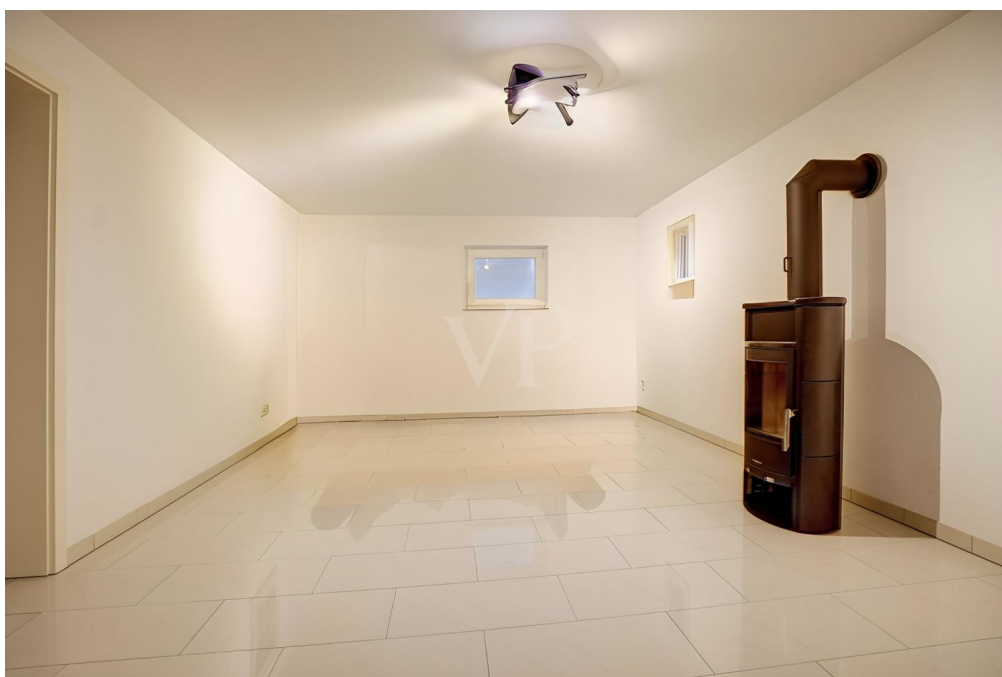
??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?? ???????



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

??? ?????? ??????????

Ihr stilvoller Rückzugsort

Willkommen in einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort, an dem Geborgenheit, Stil und Lebensfreude auf wundervolle Weise miteinander verschmelzen. Dieses elegante Einfamilienhaus aus dem Jahr 2011 liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost – ruhig und doch stadtnah. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² bietet es den idealen Raum für Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen.

Nur wenige Schritte entfernt beginnen die Weinberge – perfekt für Spaziergänge bei Sonnenuntergang oder einen kleinen Ausflug ins Grüne.

Das Erdgeschoss – Licht, Raum und Leben

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein Gefühl von Offenheit. Der großzügige Eingangsbereich, durchflutet von Tageslicht, öffnet sich zu einem weitläufigen Wohn- und Essbereich – dem Herzen des Hauses.

Hier verschmelzen Wohnkomfort und Ästhetik zu einer harmonischen Einheit: Die moderne, offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während große Fensterfronten den Blick ins Grüne freigeben. Ein stilvoller Kamin sorgt für behagliche Wärme und schafft jene besondere Atmosphäre.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Rückzugsort – sowie ein angrenzendes Duschbad und ein Abstellraum runden diesen Bereich perfekt ab.

Das Obergeschoss – Rückzug und Ruhe

Über die offene Galerie, die sich wunderbar als Lese- oder Arbeitsnische eignet, gelangen Sie in den privaten Wohnbereich.

Das Elternschlafzimmer bietet mit angeschlossener Ankleide und einem traumhaften ensuite Badezimmer ein ganz eigenes Reich: Eine großzügige Badewanne, eine bodengleiche Dusche, Doppelwaschbecken und das charmante Bullaugenfenster schaffen eine Atmosphäre, in der Entspannung und Stil Hand in Hand gehen.

Das Kinderzimmer ist hell, freundlich und mit eigenem Duschbad ausgestattet – ein liebevoller Rückzugsort, der mit Ihrem Kind mitwächst.

Das Untergeschoss – Viel Raum für Ideen

Hier offenbart das Haus seine vielseitige Seite:

Ein großzügiger Wohn- oder Wellnessbereich mit Kamin lädt zu gemütlichen Abenden ein. Die Sauna mit angrenzendem Duschbad verspricht Erholung pur, wann immer Sie sich danach sehnen.

Zudem stehen ein ruhiges Büro und ein großzügiger Hobbyraum bereit – perfekt für kreative Projekte, Homeoffice oder als stilvoller Stauraum.

Außenbereich

Auf der südlich ausgerichteten Terrasse genießen Sie laue Sommerabende, ein Glas Wein aus der Region und die Ruhe.

Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus bietet nicht nur Komfort, sondern unterstreicht den durchdachten Charakter dieses besonderen Zuhauses.

Fazit

Ein Zuhause für Menschen, die mehr suchen als nur Wohnraum – für Paare und kleine Familien, die Wert auf Stil, Wärme und Persönlichkeit legen.

Ein Haus, das Ruhe schenkt und Tag für Tag das Gefühl gibt, angekommen zu sein.

??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

???????????????? ???? ?????????

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten, fußläufig an den Weinbergen gelegen
- Geräumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:

- 3 Bäder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kaminöfen (EG & UG)
- Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)
- Solarthermie

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse

??????? ???????: 25188256 - 74074 Heilbronn

??? ??? ??? ???????????

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in 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.

??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 25188256 - 74074 Heilbronn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com