

Heilbronn

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

Codice oggetto: 25188073

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

SEIT 1993

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IMTEXT: 3.389 Makler

GÜLTIG BIS: 05.13

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

PREZZO D'ACQUISTO: 935.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188073
Superficie netta	ca. 233 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	935.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	173.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



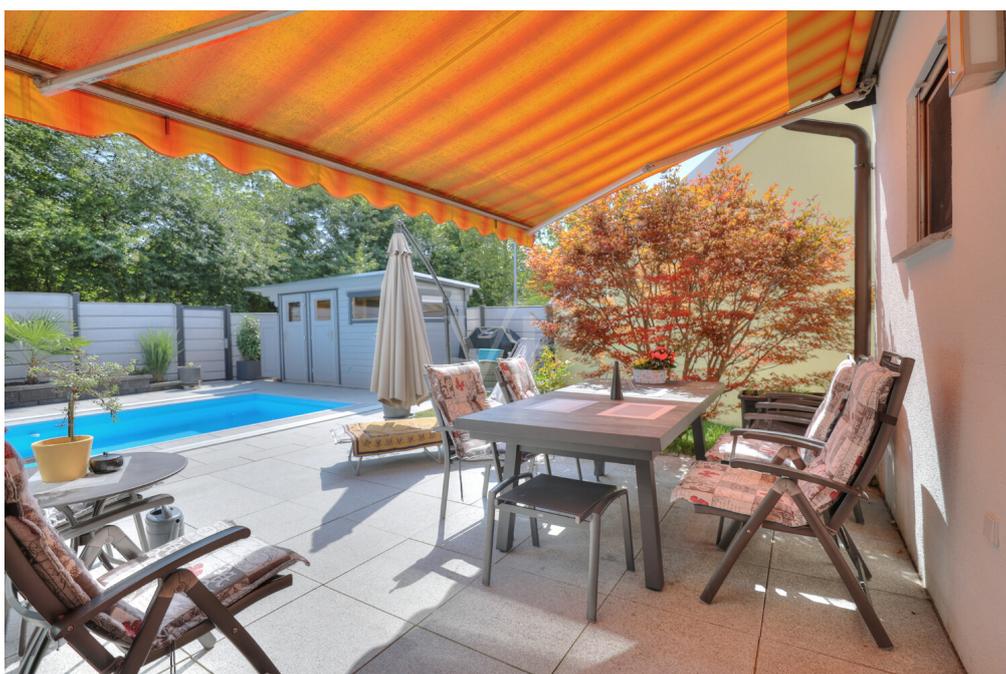
Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Wohnen & genießen: Sauna, Pool und vielseitige Nutzung (3 Einheiten möglich)  
Dieses außergewöhnliche - Einfamilienhaus plus - mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 382 m<sup>2</sup> 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 Gewerbeinheit 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.

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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