

Heilbronn

# Exklusives Einfamilienhaus mit durchdachtem Wohnkonzept und stilvollem Ambiente in Heilbronn-Ost

Objektnummer: 25188056

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 1.229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 331 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188056
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.229.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



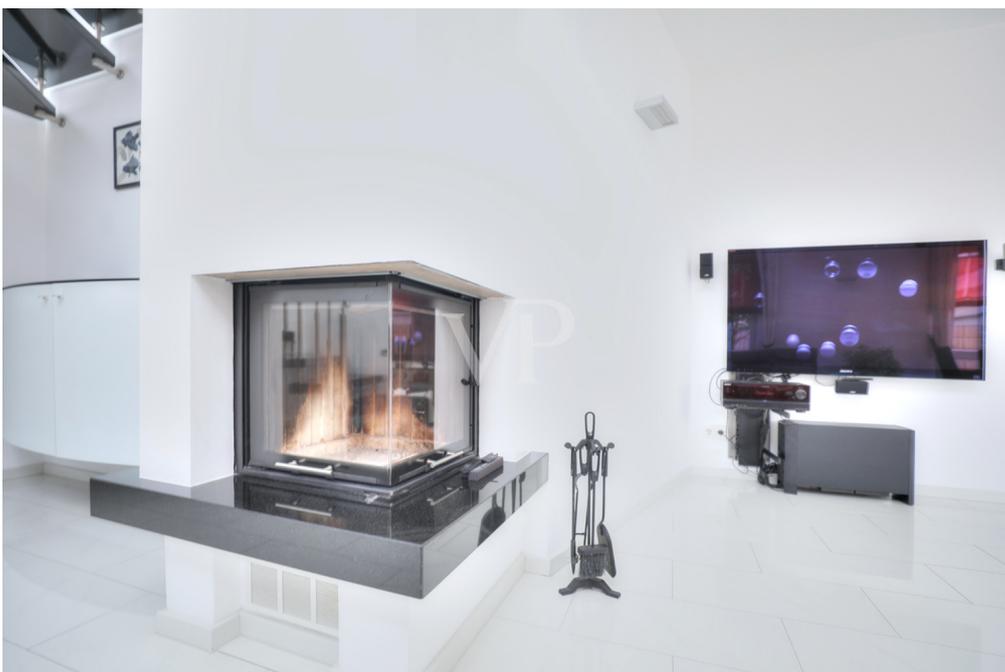
Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188056 - 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: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Komfort, Funktionalität und zeitlose Ästhetik auf harmonische Weise vereint. Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde 2011 in begehrter Lage von Heilbronn-Ost erbaut und bietet mit ca. 180?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer exzellenten Ausstattung ideale Bedingungen für anspruchsvolles Wohnen. Nur wenige Gehminuten entfernt laden die umliegenden Weinberge zu erholsamen Spaziergängen mit herrlichem Ausblick ein. Stilvoller Empfang & großzügiges Wohnen im Erdgeschoss: Schon der helle, offen gestaltete Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz. Ein ca. 14?m<sup>2</sup> großes Gästezimmer mit angrenzendem Duschbad eignet sich hervorragend als Besucherbereich, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein angrenzender Abstellraum/Speisekammer sorgt für praktische Ordnung im Alltag. Im Zentrum des Hauses befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Küche. Großflächige Fenster und eine beeindruckende Deckenhöhe schaffen eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre. Der Kamin verleiht dem Raum an kühlen Tagen wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente. Rückzugsorte im Obergeschoss: Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer offenen Galerie – ideal als Leseecke oder Arbeitsbereich. Der Elterntrakt überzeugt durch ein separates Ankleidezimmer sowie ein ca. 16?m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit direktem Zugang zum stilvollen en-suite Badezimmer. Auf ca. 14?m<sup>2</sup> vereint dieses Bad Komfort und Design mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche, Badewanne, WC, Bidet und charmantem Bullaugenfenster. Ein weiteres Highlight ist das geräumige Kinderzimmer (ca. 20?m<sup>2</sup>) mit eigenem Duschbad – ideal für individuelle Rückzugsmöglichkeiten innerhalb der Familie. Vielseitig nutzbares Untergeschoss: Das Untergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Wellness und Arbeiten im Homeoffice. Ein großzügiger Wohn- oder Wellnessbereich (ca. 26?m<sup>2</sup>) mit Kamin schafft Raum für Erholung, während die hauseigene Sauna mit angrenzendem Duschbad für entspannende Stunden sorgt. Zusätzlich stehen ein ca. 15?m<sup>2</sup> großes Büro sowie ein ca. 18?m<sup>2</sup> großer Hobby- und Abstellraum zur Verfügung. Pflegeleichter Garten & hochwertige Ausstattung: Der nach Süden ausgerichtete Garten ist ein Rückzugsort mit hohem Erholungswert – die große Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage, gesellige Abende oder ruhige Stunden im Freien. Die Doppelgarage sorgt für komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum. Ausstattungshighlights im Überblick: - Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen Schlafräume im OG) - Umweltfreundliche Solarthermie-Anlage - Hochwertige Materialien & modernes Design - Doppelgarage mit direktem Zugang Fazit: Ein rundum gelungenes Haus für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen, moderne Architektur und eine ausgezeichnete Lage zu schätzen wissen. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer

persönlichen Besichtigung näher vorzustellen.

Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

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

Ausstattung:

- Vier Bäder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kamine
- Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)
- Solarthermie

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse
- Pflegeleichter Garten

Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

Dieses ansprechende Einfamilienhaus 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: 25188056 - 74074 Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25188056 - 74074 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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