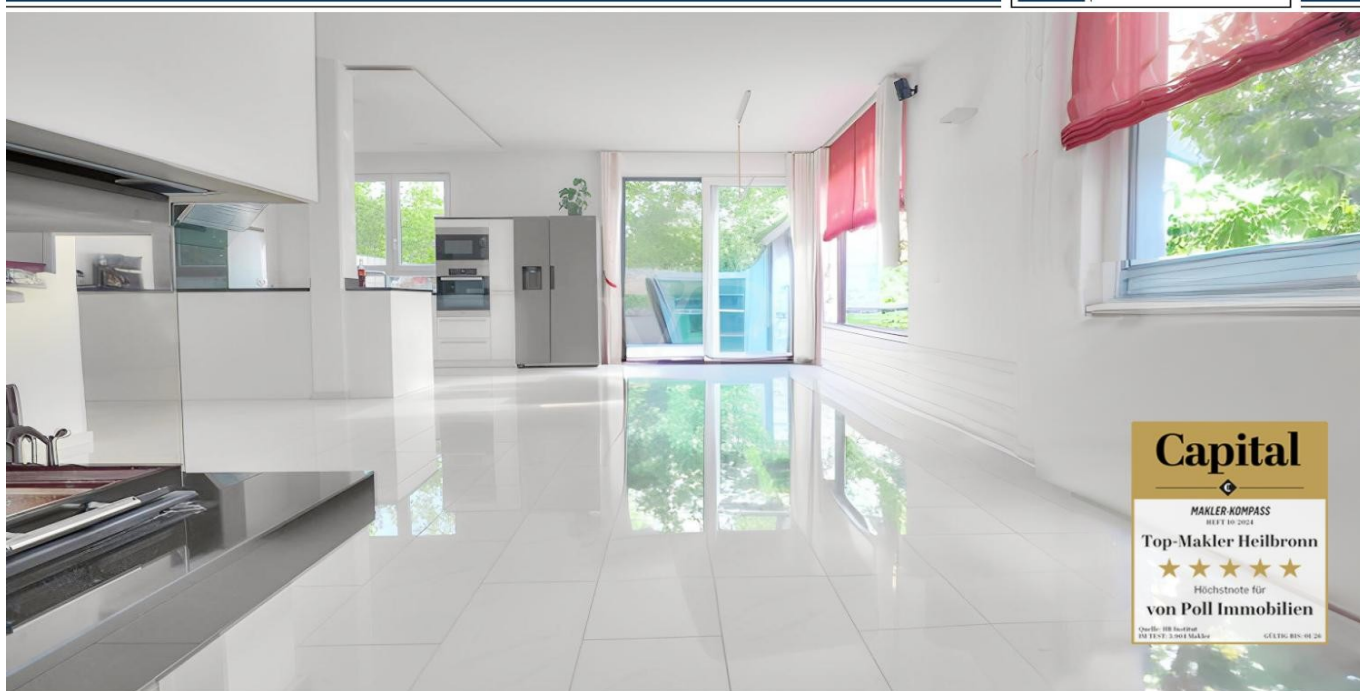


Heilbronn

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

Property ID: 25188156



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.228.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 330 m²

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188156
Living Space	ca. 180 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	3
Bathrooms	4
Year of construction	2011
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.228.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 105 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

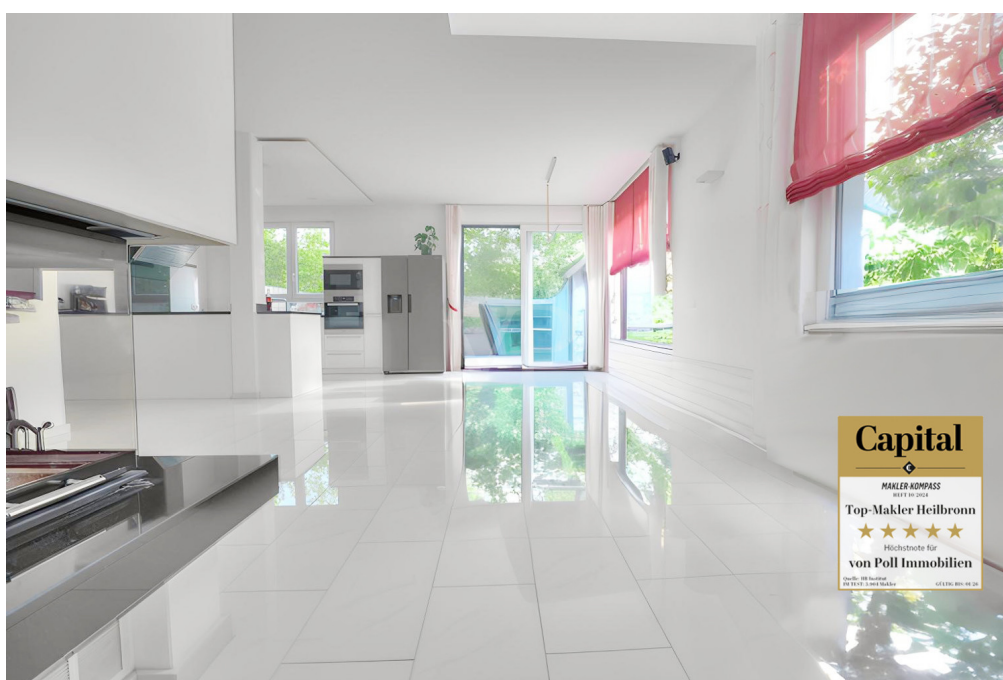
Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	80.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



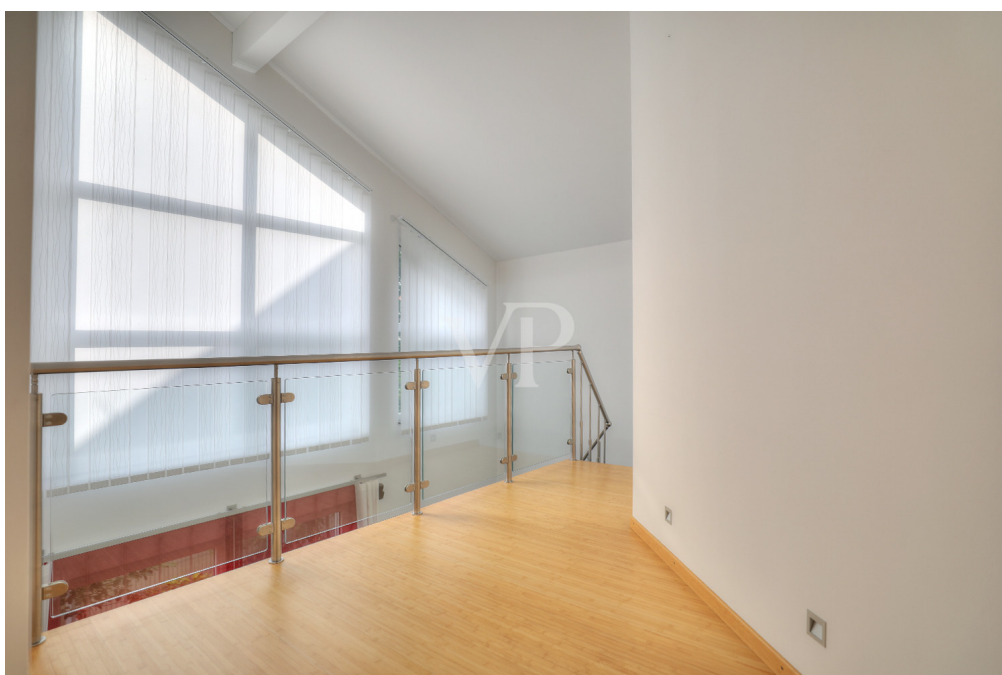
Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

A first impression

Willkommen in einem Zuhause, das Komfort, Funktionalität und zeitlose Ästhetik in vollendeter Harmonie vereint.

Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2011 in einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost errichtet und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180?m² sowie einer erstklassigen Ausstattung – ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Nur wenige Gehminuten entfernt laden die malerischen Weinberge zu erholsamen Spaziergängen mit herrlicher Aussicht ein.

Stilvoller Empfang und großzügiges Wohnen im Erdgeschoss

Bereits der lichtdurchflutete, offen gestaltete Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz. Ein Gästezimmer mit ca. 14?m² Fläche und angrenzendem Duschbad eignet sich hervorragend als Gästebereich, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein angrenzender Abstellraum bzw. eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag.

Im Zentrum des Hauses befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Einbauküche. Großflächige Fenster und eine beeindruckende Raumhöhe schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Ein Kamin sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente.

Rückzugsorte im Obergeschoss

Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer offenen Galerie, die sich ideal als Lese- oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Der separate Elternbereich umfasst ein ca. 16?m² großes Schlafzimmer mit eigenem Ankleidezimmer sowie ein stilvolles en-suite Badezimmer. Letzteres überzeugt mit ca. 14?m² Fläche, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design – darunter ein Doppelwaschbecken, eine bodengleiche Dusche, Badewanne, WC, Bidet sowie ein charmantes Bullaugenfenster.

Ein besonderes Highlight stellt das ca. 20?m² große Kinderzimmer mit eigenem Duschbad dar – ein idealer Rückzugsort für heranwachsende Familienmitglieder.

Vielseitig nutzbares Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Wellness oder das Arbeiten im Homeoffice. Ein großzügiger Wohn- bzw. Wellnessbereich mit ca. 26?m² und Kamin lädt zur Entspannung ein. Die hauseigene Sauna mit angrenzendem Duschbad rundet das Wohlfühlangebot ab. Darüber hinaus stehen ein ca. 15?m² großes

Büro sowie ein ca. 18?m² großer Hobby- bzw. Abstellraum zur Verfügung.

Pflegeleichter Garten und hochwertige Ausstattung

Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet mit seiner großzügigen Terrasse einen Rückzugsort mit hohem Erholungswert – perfekt für sonnige Nachmittage, gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Die Doppelgarage sorgt für komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum und bietet einen direkten Zugang zum Haus.

Ausstattungshighlights im Überblick:

Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen Schlafräume im Obergeschoss)

Umweltfreundliche Solarthermie-Anlage

Hochwertige Materialien und modernes Design

Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus

Fazit:

Ein rundum überzeugendes Zuhause für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen, zeitgemäße Architektur und eine exzellente Lage zu schätzen wissen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

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

Ausstattung:

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

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse
- Pflegeleichter Garten

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

All about the location

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.

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

Other information

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.

Property ID: 25188156 - 74074 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com