

Heilbronn

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und Gartenidylle im Heilbronner Osten

CODICE OGGETTO: 25188061



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 860.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 691 m²

CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

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

CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188061	Prezzo d'acquisto	860.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1957		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

La proprietà



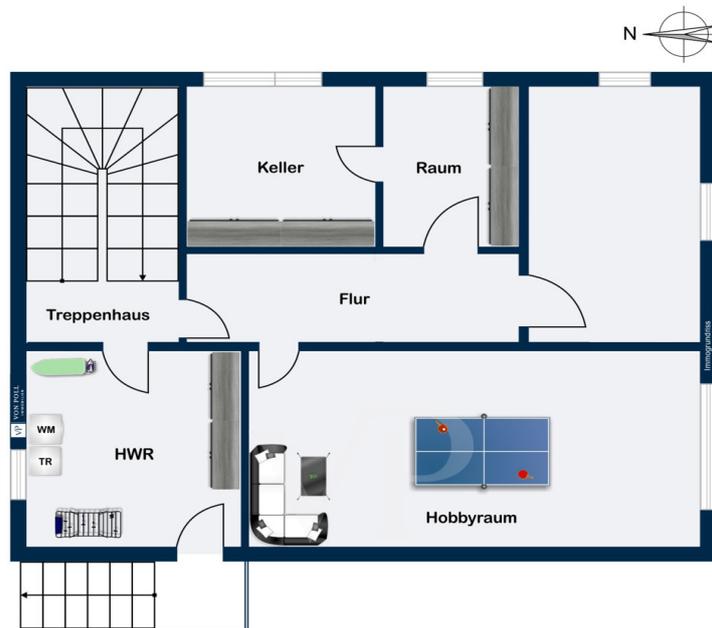
CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

La proprietà

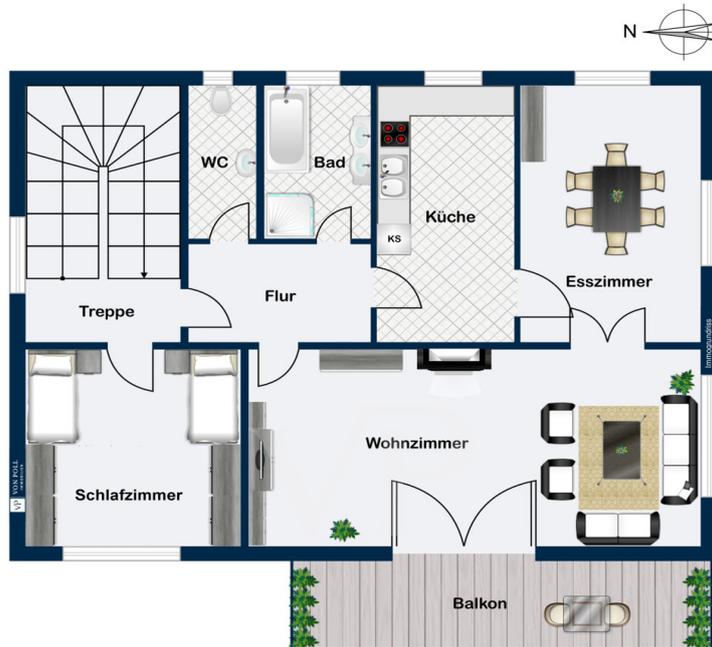


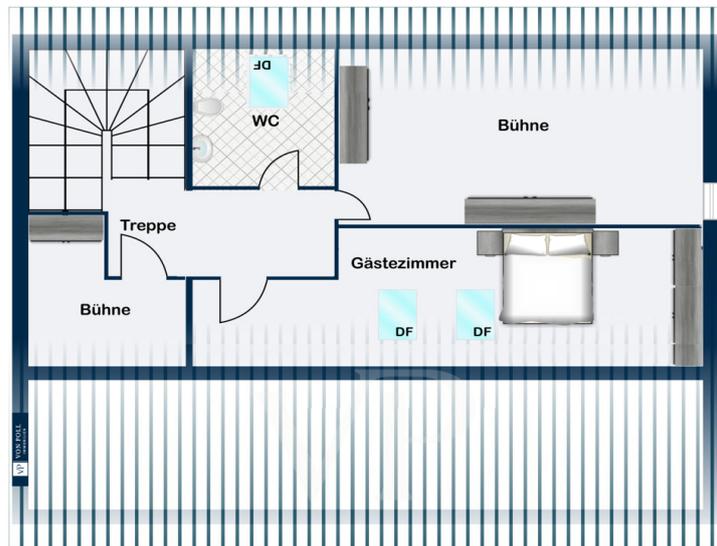
CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

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: 25188061 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial und Gartenidylle im Heilbronner Osten.

In begehrter Wohnlage im Heilbronner Osten erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus – ein echtes Schmuckstück mit herrlichem Garten, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Raum zur persönlichen Entfaltung.

Das Haus aus dem Jahr 1957 überzeugt mit rund 140 m² Wohnfläche die sich auf drei Etagen verteilen, sowie einem ca. 691 m² großen Grundstück. Es bietet nicht nur Charme und Substanz, sondern vor allem großes Potenzial für individuelle Wohnideen – sei es als großzügiges Familienhaus, als Mehrgenerationenlösung oder als renditestarke Kapitalanlage.

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen liebevoll angelegten Garten. Beide Wohneinheiten sind über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich, was eine flexible und zugleich unabhängige Nutzung ermöglicht.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Flur in die gut geschnittene Küche, ein separates Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie das helle Wohnzimmer mit behaglichem Kachelofen. Von hier aus betreten Sie die großzügige Terrasse – mit Markise - und Blick in den traumhaften Garten. Aufgrund seiner Größe kann das Wohnzimmer auch als Wohn-/Essbereich genutzt werden; somit steht ein weiteres Kinder-/Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein separates WC sowie ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche (beides 2015 modernisiert) komplettieren diese Etage.

Im Obergeschoss spiegelt sich die Raumaufteilung in ähnlicher Weise wieder: Neben Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, Tageslichtbad und WC überzeugt insbesondere das geräumige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (ebenfalls mit einer Markise ausgestattet) und einem herrlichen Blick ins Grüne.

Das Dachgeschoss punktet mit einem WC samt Dachfenster sowie einem Gästezimmer mit Waschbecken. Zwei weitere, noch nicht ausgebaute Räume eröffnen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten – etwa für ein Homeoffice, Atelier oder weiteren Wohnraum.

Das Untergeschoss ist sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Zugang erreichbar. Neben dem klassischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss steht Ihnen hier ein kleiner Hobbyraum, sowie drei Kellerräume zur Verfügung.

Eine großzügige Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren bieten Ihrem Fuhrpark ein sicheres Zuhause.

Das Herzstück dieses Hauses ist ohne Zweifel der großzügige, liebevoll angelegte Garten / das Grundstück – ein echtes Paradies für Kinder, Hobbygärtner oder alle, die im Grünen entspannen möchten. Der vorhandene Pavillon lädt dazu ein, die Ruhe und das besondere Flair des Heilbronner Ostens in vollen Zügen zu genießen.

Unser Fazit:

Ein Haus mit Charme, ein Grundstück zum Verlieben, ein Ort voller Möglichkeiten. Ob zur Eigennutzung, als Generationenprojekt oder zur teilweisen / kompletten Vermietung – natürlich ist hier auch ein Neubau mit mehr Wohnfläche möglich - hier entstehen Lebensräume für Menschen mit Ideen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten
- Zwei autarke Wohnungen
- Zwei Tageslichtbadezimmer mit separaten WC's
- Zwei Kaminöfen (EG & OG)
- Weiteres WC und Gästezimmer im DG
- Terrasse und Balkon in Westausrichtung
- Großzügiger Garten in Westausrichtung
- Waschküche
- Drei Kellerräume + Hobbyraum
- Keller mit direktem Gartenzugang
- Doppelgarage mit Sektionaltoren

CODICE OGGETTO: 25188061 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus 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.

CODICE OGGETTO: 25188061 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com