

Heilbronn

Einziehen und sofort zuhause sein!

Objektnummer: 25188256



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 330 m²

Objektnummer: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188256
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.185.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	80.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



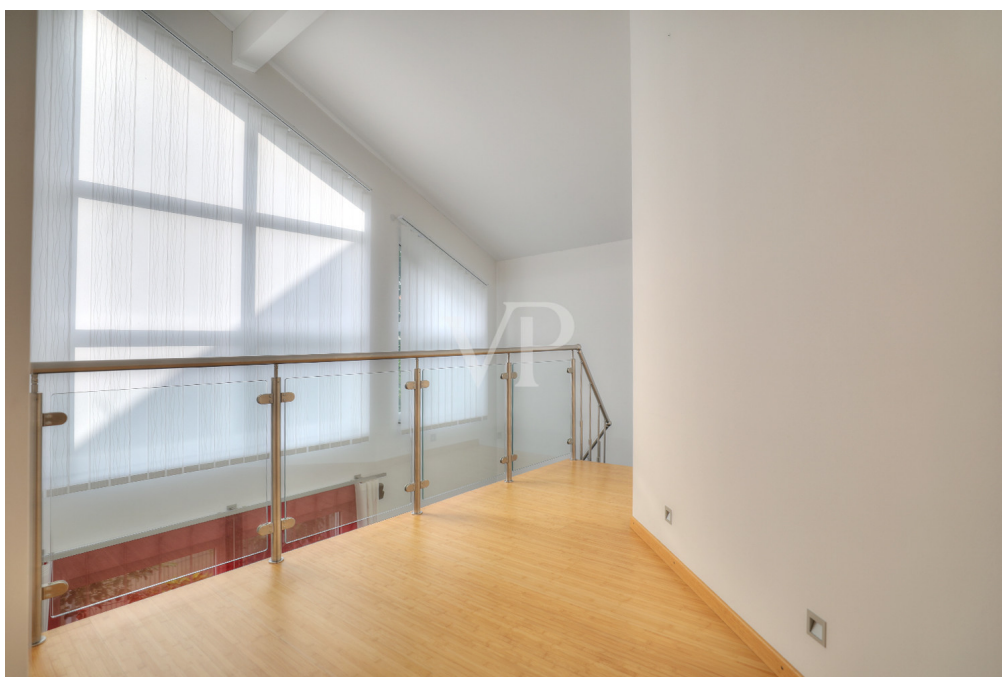
Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



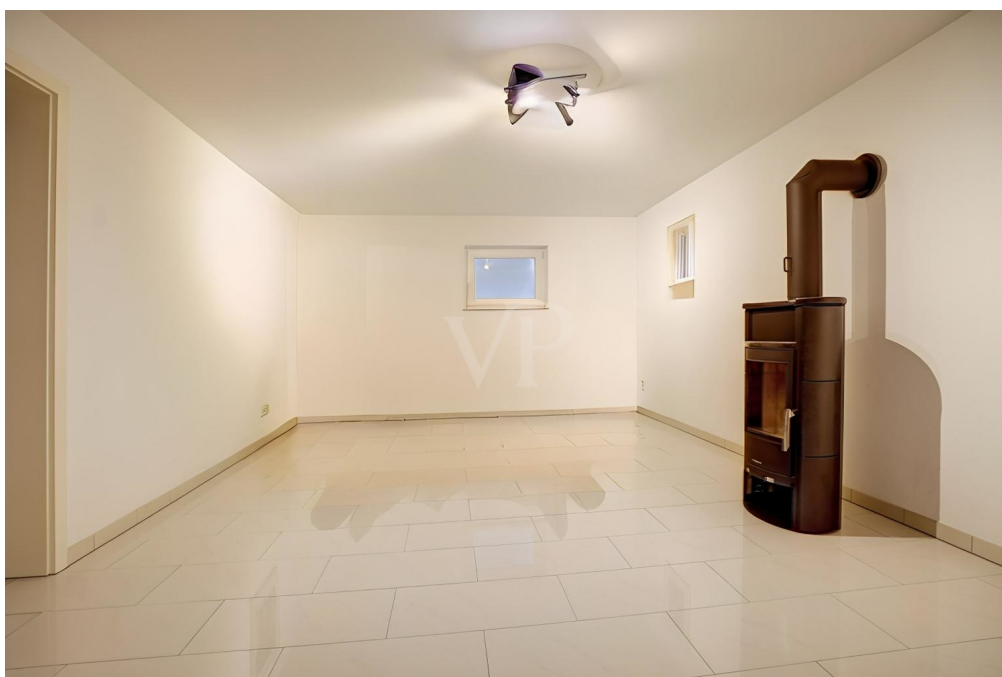
Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

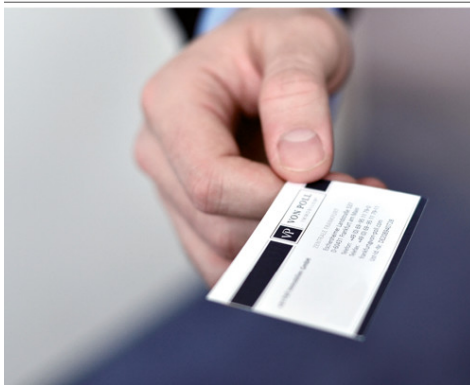


Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



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®)

Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Beste Lage – Heilbronner Osten

Nur wenige Schritte von den Weinbergen entfernt:

ein Einfamilienhaus mit zeitloser Architektur, Baujahr 2011, rund 180 m² Wohnfläche & einer XL-Garage.

Großzügig & lichtdurchflutet

Offener Grundriss, hohe Decken

Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche

Kaminofen für behagliche Wärme

Flexibel nutzbare Räume

Gästezimmer (ca. 14 m²) – ideal als Büro oder Hobbyraum

Hobby-/Abstellfläche für Ordnung und Stauraum

Rückzugsorte im Obergeschoss

Elternbereich: Schlafzimmer mit Ankleide & en-suite Bad

Kinderzimmer (ca. 20 m²) mit eigenem Duschbad

Galerie – perfekt als Arbeits- oder Lesebereich

Wellness & Arbeiten im Untergeschoss

Wohn-/Wellnessbereich (ca. 26 m²) mit Kamin

Sauna mit Duschbad

Büro (ca. 15 m²) und Hobbyraum (ca. 18 m²)

Außenbereich & Ausstattung

Süd-Terrasse & pflegeleichter Garten

Doppelgarage mit Platz für Autos, Fahrräder und Geräte

Hochwertige Materialien und moderne Technik

Fazit

Ein Zuhause für Paare mit Anspruch und Familien mit einem Kind – großzügig, durchdacht, hochwertig.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25188256 - 74074 Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com