

Heilbronn

Architektenhaus mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in Heilbronn-Ost

Objektnummer: 26188100



KAUFPREIS: 1.580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.119 m²

Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188100
Wohnfläche	ca. 199 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.580.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 126 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	716.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



VORHER

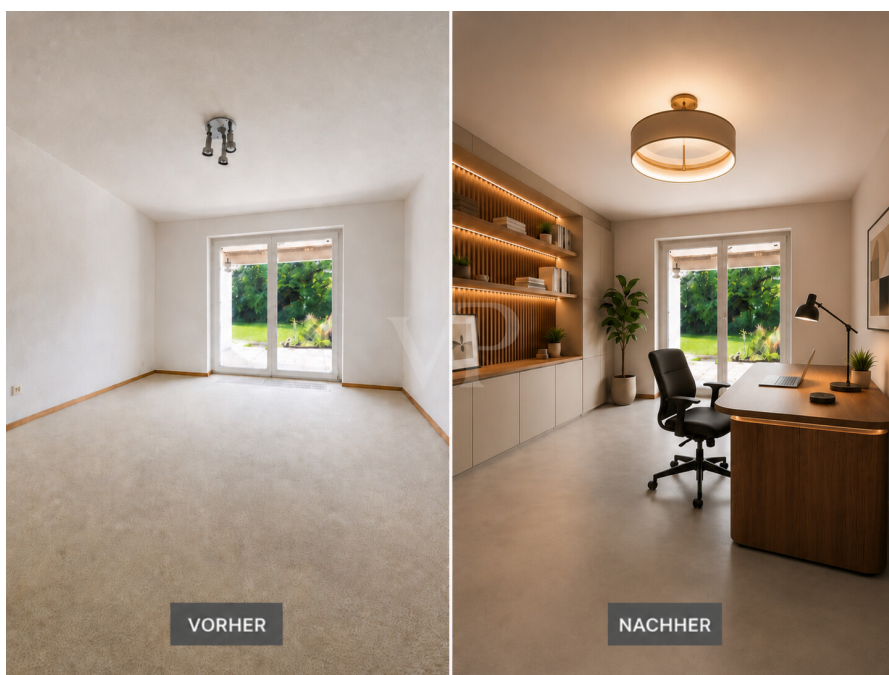


NACHHER



Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



RAUMNUTZUNG

- Homekino & Streaming
- Musik & Gaming
- Lounge & Gästezimmer
- Essen & Feiern
- Arbeiten & Kreativbereich

VORTEILE

- Geringe Kosten
- Schnell umsetzbar
- Rückbaubar
- Einzigartiges Ambiente
- Bestehende Materialien werden genutzt

ANSICHT 1 – HOMEKINO

ANSICHT 2 – LOUNGE & ESSBEREICH

ANSICHT 3 – VON OBEN

MATERIAL & UMSETZUNG

Vorhandene Fliesen lassen

LED-Strip warmweiß

Teppichfliesen / Großer Teppich

Modulare Sofaelemente / Vorhänge

Akustikganeele / Vorhänge

Mobile Bar / Sideboard

ÜBERSICHT

KOSTENÜBERSICHT (CA.)	CA. KOSTEN
POSTEN	
Reinigung & Vorbereitung	250 – 500 €
Beleuchtung (LED-Strips, Spots, Lampen)	400 – 800 €
Boden im Pool (Teppich/Teppichfliesen)	300 – 600 €
Sitzlandschaft (gebraucht / DIY / Polster)	800 – 2.000 €
Beamer & Leinwand	500 – 1.200 €
Sound (Soundbar / Lautsprecher)	400 – 800 €
Elektrik (Steckdosen, Kabel, Absicherung)	300 – 600 €
Vorhänge / Verdunklung	150 – 300 €
Bar / Kühlschrank / Möbel	300 – 800 €
Deko, Pflanzen, Bilder	150 – 400 €
Kleinteile & Verbrauchsmaterial	100 – 200 €
GESAMT (CA.)	3.650 – 7.400 €

TIPPS FÜR GERINGE KOSTEN

- Gebrauchte Möbel & Sofaelemente nutzen
- DIY-Podeste aus Holz (z.B. Europaletten + OSB)
- Teppichfliesen statt fest verlegten Böden
- Beamer statt großem TV
- Vorhänge aus Stoffbahnen (IKEA, Maßanfertigung günstig)
- Stück für Stück erweitern – Raum wächst mit

Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



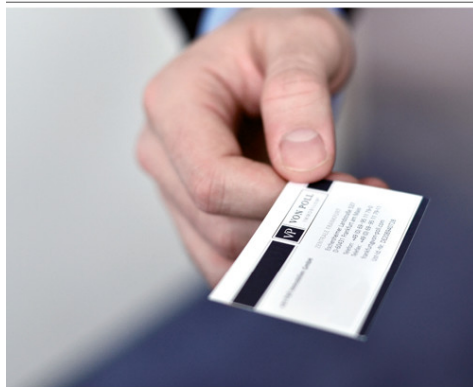
Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



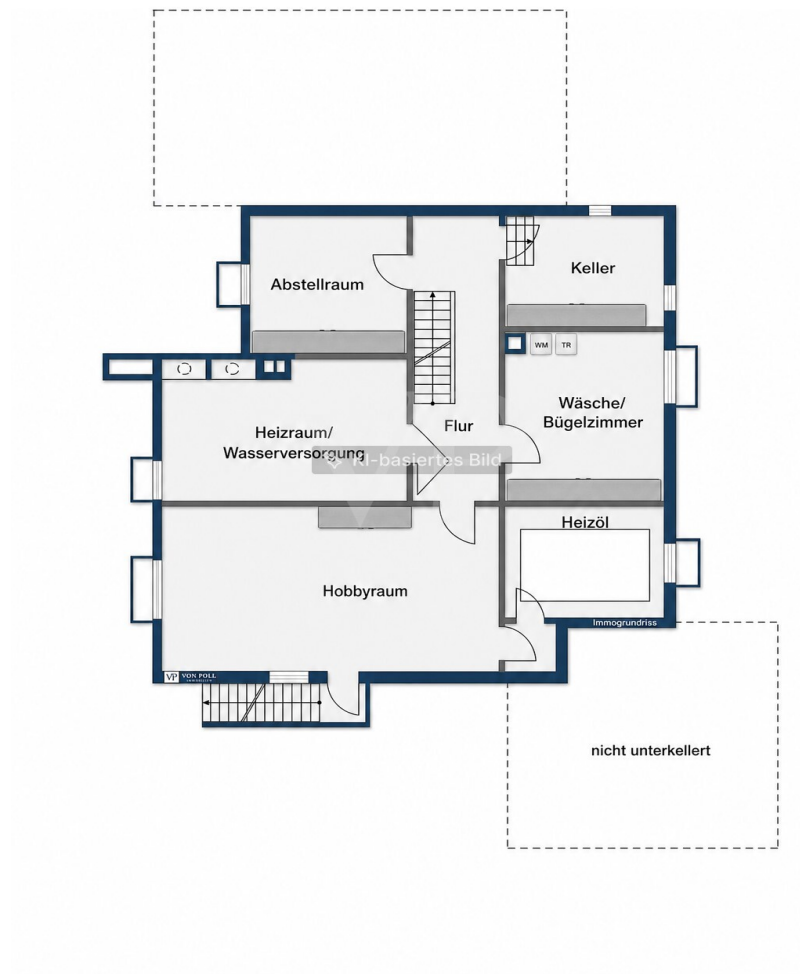
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

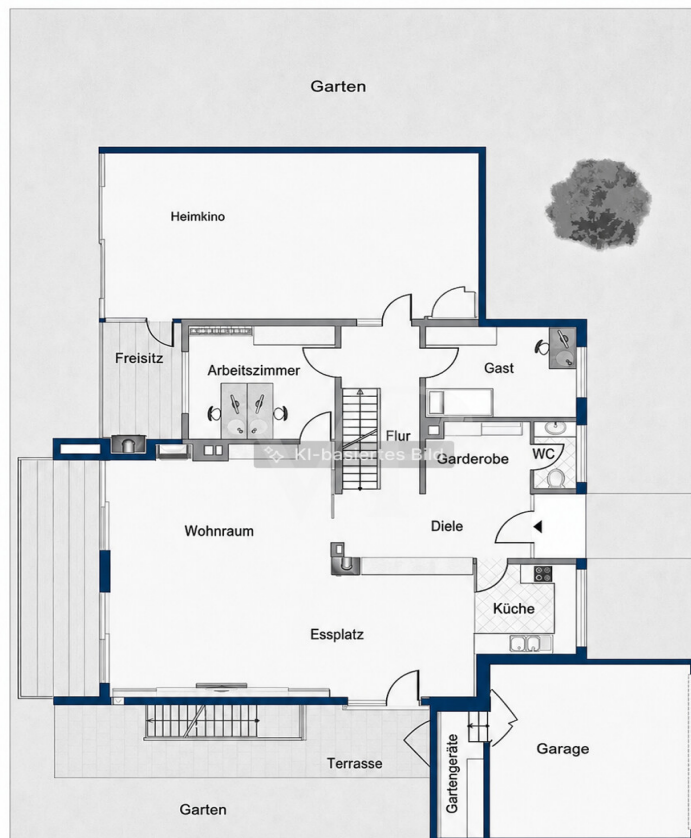
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

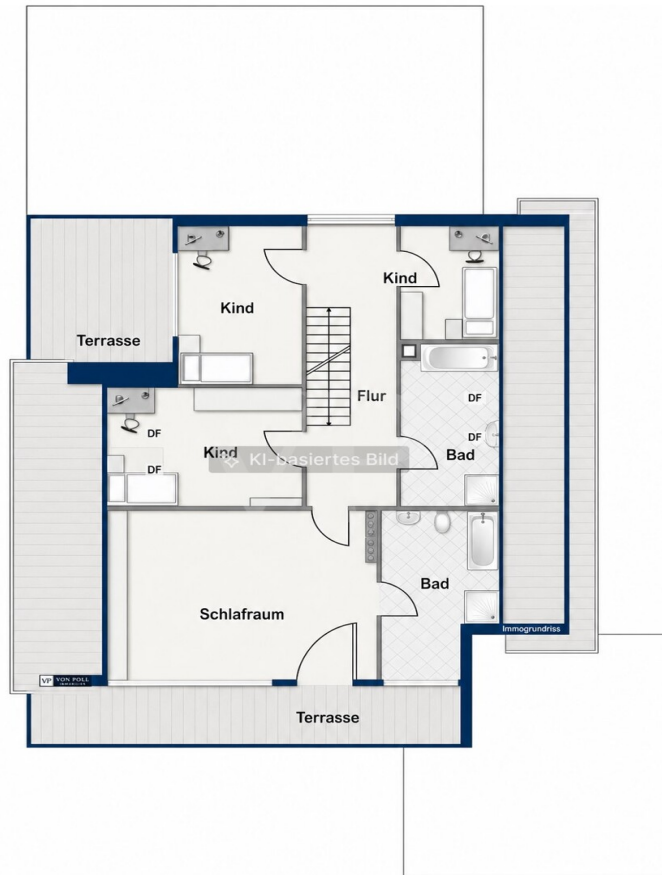
Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

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: 26188100 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost erwartet Sie ein außergewöhnlich großzügiges Architektenhaus auf einem weitläufigen, geschützten Grundstück. Offene Wohnbereiche, große Fensterflächen, mehrere Terrassen und ein flexibles Raumangebot schaffen die ideale Grundlage für ein modernes Zuhause, das ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickelt werden kann.

Dieses Haus ist keine Immobilie von der Stange. Es ist ein Ort mit Charakter, Großzügigkeit und bemerkenswertem Potenzial – geschaffen für Menschen, die eine besondere Lage zu schätzen wissen und ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten möchten.

In ruhiger und gewachsener Umgebung von Heilbronn-Ost verbindet das Anwesen ein weitläufiges Grundstück mit einer markanten Architektur und einem außergewöhnlich vielseitigen Raumangebot. Großzügige Wohnbereiche, zahlreiche Zimmer und die klare Gliederung über mehrere Ebenen eröffnen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten: als repräsentatives Familienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und schaffen eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der Kamin unterstreicht die besondere Atmosphäre und bietet beste Voraussetzungen für einen stilvollen, offenen Lebensmittelpunkt. Mehrere Terrassen und die geschützten Gartenbereiche erweitern das Wohnen ins Freie und bieten viel Raum für Erholung, Begegnung und Familienleben.

Im oberen Geschoss stehen verschiedene Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer sowie zwei Bäder zur Verfügung. Die vorhandene Raumstruktur lässt sich sowohl klassisch nutzen als auch an moderne Wohnbedürfnisse anpassen. Rückzugsbereiche für Eltern und Kinder, Homeoffice, Gästezimmer oder eine großzügige Ankleide können hier individuell miteinander kombiniert werden.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt seine besondere Chance: Statt sich an die Vorstellungen früherer Bewohner anpassen zu müssen, kann hier ein zeitgemäßes Wohnkonzept aus einem Guss entstehen.

Ein möglicher Sanierungsfahrplan sieht unter anderem die energetische Modernisierung der Fassade, den Einbau neuer dreifach verglaster Fenster sowie einen zeitgemäßen Sonnen-

und Sichtschutz vor. Ergänzend können eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und eine Fußbodenheizung für eine zukunftsorientierte Energieversorgung sorgen. Auch die Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, neue Bodenbeläge, fein verputzte Wandflächen sowie die Modernisierung der beiden Bäder sind Bestandteil des entwickelten Gesamtkonzepts.

Damit erhalten Interessenten nicht nur ein Haus mit Veränderungsbedarf, sondern eine nachvollziehbare Perspektive, wie aus dem Bestand ein modernes, energieeffizientes und hochwertiges Zuhause entstehen kann.

Zusätzlich bietet der heutige Schwimmbadbereich ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Denkbar sind – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung – beispielsweise eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, ein großzügiger Gästebereich, Räume für Wohnen und Arbeiten oder ein eigenständiger Bereich für Familienangehörige. Auch eine Nutzung als Atelier, Fitness-, Freizeit- oder Wellnessbereich ist vorstellbar.

Die Doppelgarage, umfangreiche Nebenflächen und das großzügige Grundstück runden das Angebot ab.

Dieses Anwesen richtet sich an Käufer, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern eine besondere Immobilie mit Substanz, Lagequalität und Gestaltungsspielraum. Wer bereit ist, Bestehendes neu zu denken, kann hier ein Zuhause schaffen, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

- Großzügige und flexibel nutzbare Raumaufteilung über drei Ebenen
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direkter Verbindung zum Garten
- Separater Indoorpool-Bereich mit Dusche und vielfältigem Umnutzungspotenzial
- Perspektivisch geeignet für eine Einliegerwohnung, einen Gästebereich, Homeoffice oder einen privaten Freizeitbereich – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung
- Zwei Kaminöfen für eine besondere Wohnatmosphäre
- Zwei Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC
- Balkon und mehrere großzügige Terrassenflächen
- Blickgeschützter Garten mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Doppelgarage mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
- Großzügiges Grundstück in begehrter Wohnlage von Heilbronn-Ost
- Umfangreiches Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial
- Bereits ausgearbeitete Ansätze für eine energetische und technische Modernisierung

Objektnummer: 26188100 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

Dieses großzügige Architektenhaus liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Häusern, angenehmer Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Stadtbahnanschluss sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Heilbronner Innenstadt.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an.

Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierete Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv

an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit ausgezeichneter Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 26188100 - 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