Heilbronn

Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur – modern, behaglich, einzigartig

Objektnummer: 25188707



KAUFPREIS: 1.118.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 330 m²

Objektnummer: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188707
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.118.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.08.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	80.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur – modern, behaglich, einzigartig

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, Behaglichkeit und eine besondere Lage perfekt vereint. In einer ruhigen Sackgasse, direkt am Feldrand, genießen Sie die Ruhe der Natur – und sind doch in nur 20 Minuten zu Fuß mitten im Heilbronner Zentrum mit all seinen Vorzügen.

Dieses Haus auf drei Ebenen überzeugt durch klare Linien, offene Räume und ein stimmiges Wohnkonzept. Große Fensterflächen lassen Licht und Sonne herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen – der ideale Ort, um den Alltag hinter sich zu lassen. Die moderne, offene Einbauküche mit angrenzender Speisekammer verbindet Funktionalität und Stil. Ein separates Arbeitszimmer bietet Raum für konzentriertes Arbeiten oder kreative Ideen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer – ideal für Paare oder Familien mit einem Kind, die Wert auf Privatsphäre und Komfort legen.

Im Untergeschoss eröffnet sich eine wahre Wohlfühloase: Sauna, Dusche, WC und ein weiterer Kamin schaffen den perfekten Rahmen für Entspannung und Erholung. Ob Fitnessraum, Fernsehzimmer oder Wellnessbereich – dieser Bereich lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten.

Das pflegeleichte Grundstück, eine geräumige Doppelgarage und ein zusätzlicher Außenstellplatz machen das Angebot komplett. Dank Fußbodenheizung auf allen Ebenen und moderner Solarthermie wohnen Sie energieeffizient und komfortabel zugleich.

Leben in Heilbronn – eine Region mit Zukunft

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, gleichzeitig kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die Wirtschaftsregion Heilbronn-Franken ist geprägt von Dynamik und Innovation – mit dem Bildungscampus, dem Innovationspark AI (IPai) und einer Vielzahl renommierter Arbeitgeber. Eine Region, die Lebensqualität, Bildung und Karrierechancen auf

besondere Weise vereint.

Fazit

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen: modern, hell, komfortabel – mit Raum für Leben, Arbeiten und Erholung. Ideal für Paare und kleine Familien, die sich ein stilvolles Refugium in ruhiger Lage und mit hervorragender Anbindung wünschen.

Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

>> Objekt-Highlights > Lage-Highlights

Objektnummer: 25188707 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen

Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

Objektnummer: 25188707 - 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: 25188707 - 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