

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Zuhause mit Weitblick – Hochwertiges Zweifamilienhaus in begehrter Feldrandlage

Objektnummer: 26188075



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 333,16 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 939 m²

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

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

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188075	Kaufpreis	1.285.000 EUR
Wohnfläche	ca. 333,16 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 223 m²
Baujahr	2008	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	21.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



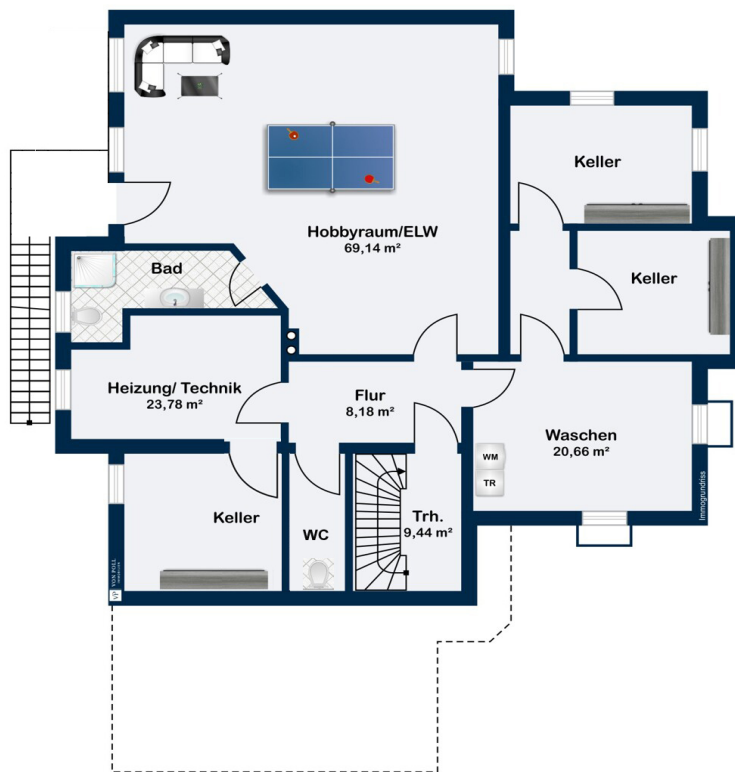
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

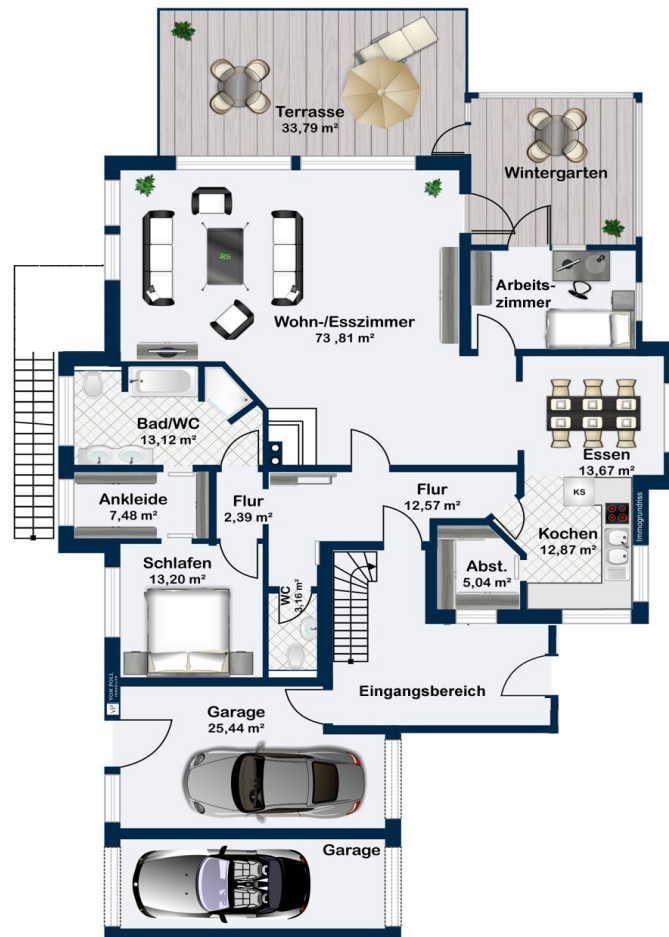
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

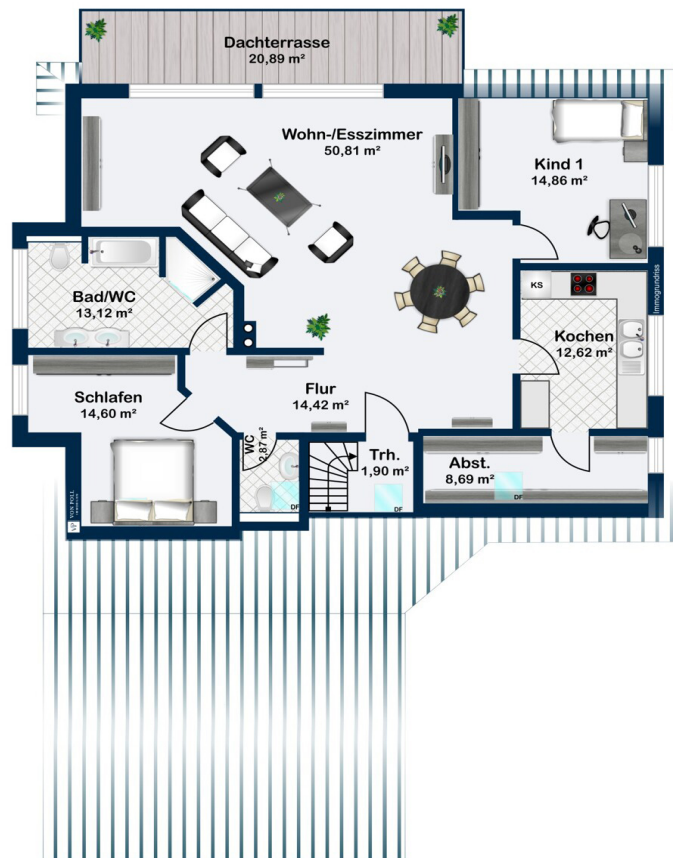
www.von-poll.com

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Ein erster Eindruck

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Kirchhausen, direkt am Feldrand, befindet sich dieses hochwertige Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, für Familienmitglieder unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier verbindet sich modernes Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und einem naturnahen Lebensgefühl.

Das 2008 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Architektur, moderne Haustechnik und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die 2017 erneuerte Luft-Wasser-Wärmepumpe (Energieeffizienzklasse A+) ermöglicht zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen. Hohe Decken, sichtbare Holzelemente und große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Wärme.

Erdgeschosswohnung – Wohnen mit direktem Zugang ins Grüne (ca. 191 m²)
Der Mittelpunkt der Erdgeschosswohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und großen Fensterfronten. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südterrasse sowie in den Wintergarten – ideale Orte für entspannte Sommerabende, Frühstück im Grünen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Freiraum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.
Ein flexibel nutzbares Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die voll ausgestattete Küche mit praktischer Speisekammer ergänzt den Wohnkomfort perfekt. Der separate Elternbereich verfügt über ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Dachgeschosswohnung – Lichtdurchflutetes Wohnen mit Südbalkon (ca. 141 m²)
Auch die Dachgeschosswohnung vermittelt ein ganz eigenes Wohngefühl. Hohe Decken, sichtbare Holzflächen und der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit Blick ins Grüne – perfekt, um die Abendsonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.
Die Wohnung verfügt außerdem über eine voll ausgestattete Küche mit Speisekammer, ein flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie einen separaten Elternbereich mit Tageslichtbad. Dieses ist mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet.

Untergeschoss – Vielseitig nutzbar

Das Untergeschoss ergänzt das Haus um zusätzliche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der ca. 68 m² große Hobbyraum mit separatem Zugang und modernem Duschbad – ideal für Homeoffice, Gäste, Fitness oder kreative Hobbys. Darüber hinaus stehen ein Hauswirtschaftsraum, mehrere Kellerräume sowie der Technik- und Heizungsraum zur Verfügung.

Ausstattung & Außenbereich

Das 939 m² große Grundstück bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ob entspannte Stunden im Garten, Grillabende auf der Terrasse oder sonnige Momente auf dem Balkon – hier spielt sich das Wohnen auch draußen ab.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- zentrale Staubsaugeranlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- Doppelgarage
- PKW-Freiplatz sowie großzügige Einfahrt

Fazit

Dieses Zweifamilienhaus vereint ruhiges Wohnen am Feldrand mit modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Natur, Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl legen – mit viel Lebensqualität innen wie außen.

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Ausstattung und Details

- Feldrandlage
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe von 2017 (Energieeffizienzklasse A+)
- EG Wohnung mit ca. 191 m² Wohnfläche
- Sonniger Süd-Terrasse
- Wintergarten
- Kaminofen
- DG Wohnung mit ca. 141m² Wohnfläche
- Dachterrasse in Süd-Ausrichtung
- Kaminofen
- Großer Hobbyraum mit separatem Zugang und Badezimmer im UG
- Hauswirtschaftsraum
- 3x Keller
- Technikraum
- Fußbodenheizung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- 2x Garage (Einer davon mit Überhöhe und vorderem, sowie hinterem Sektionaltor)
- 1x PKW Freiplatz
- Vor der Garage weiterer Platz für Gäste / ca. 6 Stellplätze
- Ein Besucher Parkplatz für die Anwohner an der Wendeplatte

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Alles zum Standort

Kirchhausen ist seit 1972 ein Stadtteil von Heilbronn, liegt rund 10 km vom Stadtzentrum entfernt und zählt etwa 4.000 Einwohner. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse direkt am Feldrand.

Der Ort ist geprägt von seiner Geschichte aus der Zeit des Deutschen Ordens, sichtbar u. a. am Deutschordensschloss aus dem 16. Jahrhundert, das heute ein beliebter Ort für Trauungen und kulturelle Veranstaltungen ist. Regelmäßige Feste, Konzerte und Kleinkunst prägen das lebendige Ortsleben. Die Infrastruktur wurde in den letzten Jahrzehnten stetig ausgebaut und umfasst unter anderem eine Sportanlage, ein Freibad sowie kulturelle Einrichtungen.

Kirchhausen bietet zwei Kindergärten, eine Grundschule mit Ganztagsangebot und einen Jugendtreff. Weitere Wohn- und Gewerbegebiete sorgen für eine positive Entwicklung des Stadtteils. Eine gute Anbindung ist durch Buslinien sowie weitere öffentliche Angebote gewährleistet.

Die Stadt Heilbronn mit ca. 132.000 Einwohnern ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern wie Lidl, Bosch und Audi. Eine hervorragende Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Großstädte und des Flughafens Stuttgart.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein stark wachsender Bildungsstandort mit Hochschulen wie der TUM, der Hochschule Heilbronn und der DHBW sowie der entstehende Innovationspark für Künstliche Intelligenz (IPAI) machen Heilbronn zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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