

Heilbronn

Familienidylle im Heilbronner Osten, umgeben von Grün

Objektnummer: 25188061www.von-poll.com**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 685 m²**

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188061
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

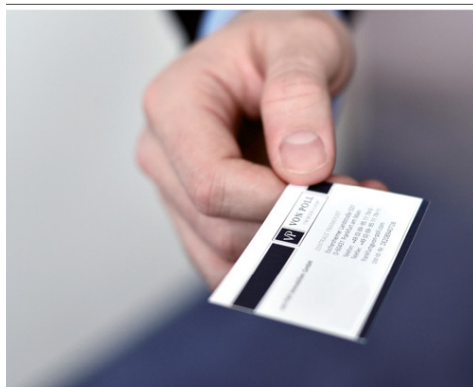
Die Immobilie



Objektnummer: 25188061 - 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®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD™

www.von-poll.com



Capital

MAKLER-RANGLISTE
JULI 2014

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

QUALITÄTSSIEGEL

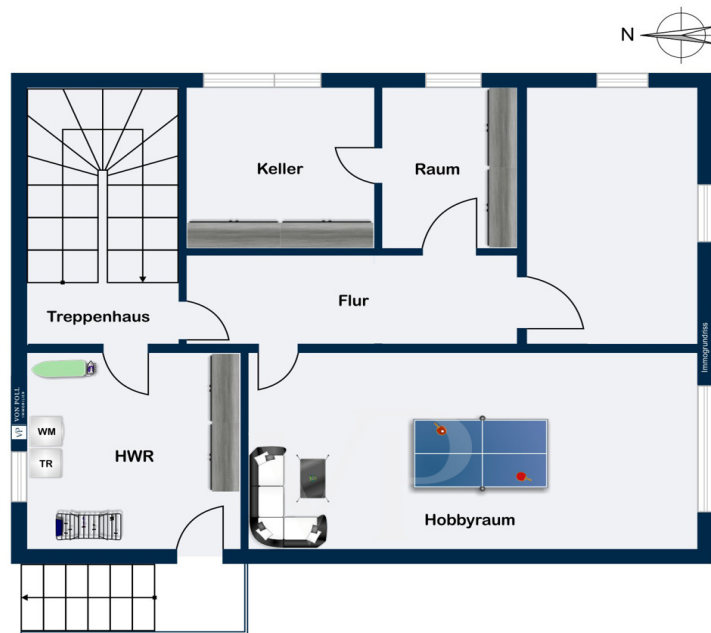

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

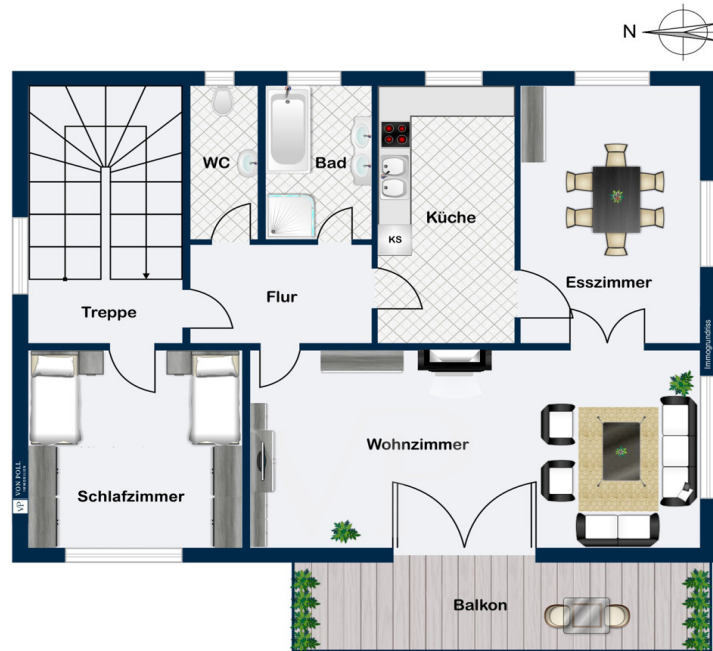
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

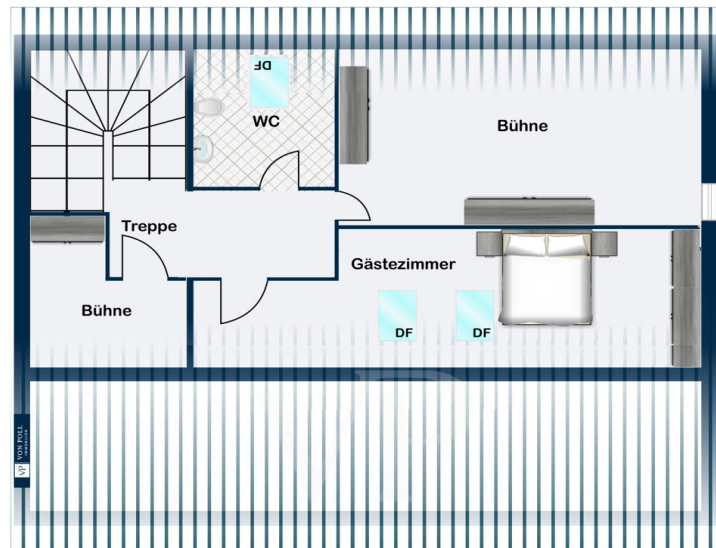
Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

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: 25188061 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

In einer begehrten Wohnlage des Heilbronner Ostens erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus – ein Schmuckstück mit herrlichem Garten, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für Ihre Ideen.

Baujahr 1957, ca. 143 m² Wohnfläche auf drei Etagen, ein ca. 685 m² großes Grundstück. Charme, Substanz und großartiges Entwicklungspotenzial – ideal als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder renditestarke Kapitalanlage. Die durchdachte Raumaufteilung sowie der liebevoll angelegte Garten überzeugen. Beide Wohneinheiten sind über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich, bieten aber zugleich unabhängige Nutzung.

Erdgeschoss: Flur, gut geschnittene Küche, separates Esszimmer, Schlafzimmer, helles Wohnzimmer mit behaglichem Kachelofen. Von hier aus Zugang zur großzügigen Terrasse mit Markise und Blick in den traumhaften Garten. Das Wohnzimmer bietet zudem flexible Nutzung als Wohn-/Essbereich. Separates WC sowie ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche (2015 modernisiert) runden diese Etage ab.

Obergeschoss: Ähnliche Raumaufteilung – Küche, Esszimmer, Schlafzimmer, WC und Tageslichtbad. Besonderes Highlight: großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Markise) und Blick ins Grüne.

Dachgeschoss: WC mit Dachfenster, Gästezimmer mit Waschbecken. Zwei weitere, noch nicht ausgebaute Räume bieten Potenzial für Homeoffice, Atelier oder zusätzlichen Wohnraum.

Untergeschoss: Über Treppenhaus oder separaten Zugang erreichbar. Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein kleiner Hobbyraum sowie drei Kellerräume.

Außenbereich: Großzügige Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren. Im Mittelpunkt steht der gepflegte Garten – ein Paradies für Kinder, Hobbygärtner und alle, die Ruhe im Grünen genießen möchten. Der Pavillon lädt zur entspannten Auszeit im Heilbronner Osten ein.

Unser Fazit: Ein charmantes Haus mit großem Grundstück und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzung, Generationenprojekte oder teil-/voll vermietete Zukunft. Auch ein Neubau mit mehr Wohnfläche ist möglich – hier entstehen

Räume für Menschen mit Ideen.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin oder liefern weitere Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25188061 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188061 - 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