

Heilbronn

Living & enjoying: Sauna, pool and versatile use (3 units possible)

Property ID: 25188073

VERKAUFT

**Capital**MAKLER-KOMPASS
MKT 10 2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

DE TEXT: 3.100 Wörter

GÜLTIG BIS: 05.12.23

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 935.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 382 m²

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188073
Living Space	ca. 233 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	935.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	173.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.08.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



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®)

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

The property



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

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

A first impression

Living & Enjoying: Sauna, Pool, and Versatile Use (3 Units Possible) This exceptional single-family home with a generous living area of approximately 230 m² is situated on a roughly 382 m² plot in a quiet location at the end of a cul-de-sac. Built in 1992 and continuously maintained, the property impresses with its well-designed layout, excellent condition, and numerous modernizations carried out in recent years. The house extends over three levels and offers a total of seven rooms, including several spacious bedrooms and three modern bathrooms. The property is particularly suitable for families and anyone who values flexible usage options. The upper floor also features a well-designed self-contained apartment, ideal for rental or use as a separate office or guest area. The basement offers an additional commercial unit, providing diverse usage possibilities. The heart of the home is the large living and dining area with direct access to the terrace and the beautifully landscaped outdoor area. Here you will find a well-maintained garden, a swimming pool (modernized in 2022), and a nearly new sauna, the expansion of which is planned for 2025. This will enhance the property with comfortable wellness facilities. Particular attention has been paid to modernization measures in recent years: The heating system was replaced in 2022, supported by a state-of-the-art solar thermal system that ensures efficient hot water supply. Also in 2022, the outdoor area was redesigned, while in 2023, high-quality laminate flooring was installed on the upper floor. The bathroom on the ground floor was completely modernized in 2019. In 2024, the bathroom, bedroom furniture, parts of the kitchen, and the loggia (sealing of the tiles) were also renovated. Further modernizations, such as the sauna expansion, are planned for 2025. A garage is available for your vehicles. The quiet cul-de-sac location ensures a pleasant living environment with minimal traffic. Despite the peaceful surroundings, all daily amenities are just minutes away: The excellent infrastructure, with numerous shops, doctors, bus connections, and a commuter rail link, ensures a high quality of life and flexibility in everyday living. The house's features meet the highest standards of comfort and functionality. In addition to modern central heating, supported by solar thermal energy, high-quality fixtures and fittings are installed in the kitchen and bathroom. The self-contained apartment on the upper floor and the commercial unit in the basement offer versatile usage options, providing additional income or the possibility of a separate home office. This well-maintained multi-family home combines contemporary living comfort with a thoughtfully designed layout, appealing to both owner-occupiers and investors. See for yourself the many possibilities this property offers. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- Solarthermie
- Sauna
- Swimmingpool
- Gewerbeeinheit im UG (auch als separate Wohneinheit nutzbar)
- Einliegerwohnung im OG
- 2x EBK
- Garage plus 2x freier Stellplatz
- ruhige Lage in einer Sackgasse

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

All about the location

Dieses schöne Haus liegt in südlicher grüner Lage von Heilbronn, in einer ruhigen Sackgasse.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht & Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum

Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25188073 - 74074 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com