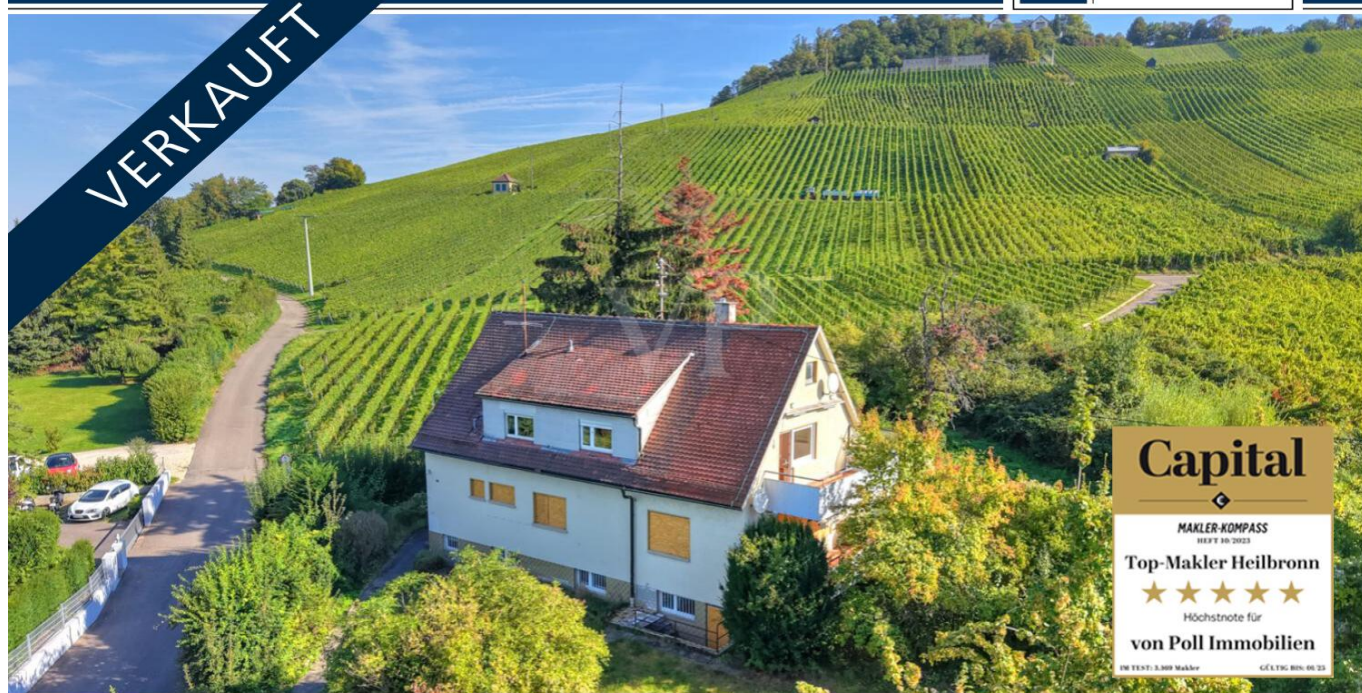


Heilbronn

Single/two-family house in an exclusive dream location on the Wartberg – idyllically situated among the vineyards in a quiet, secluded location.

Property ID: 25188086

VERKAUFT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 193,38 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.045 m²

Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

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

Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188086
Living Space	ca. 193,38 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1953
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	690.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188086 - 74076 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: 25188086 - 74076 Heilbronn

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



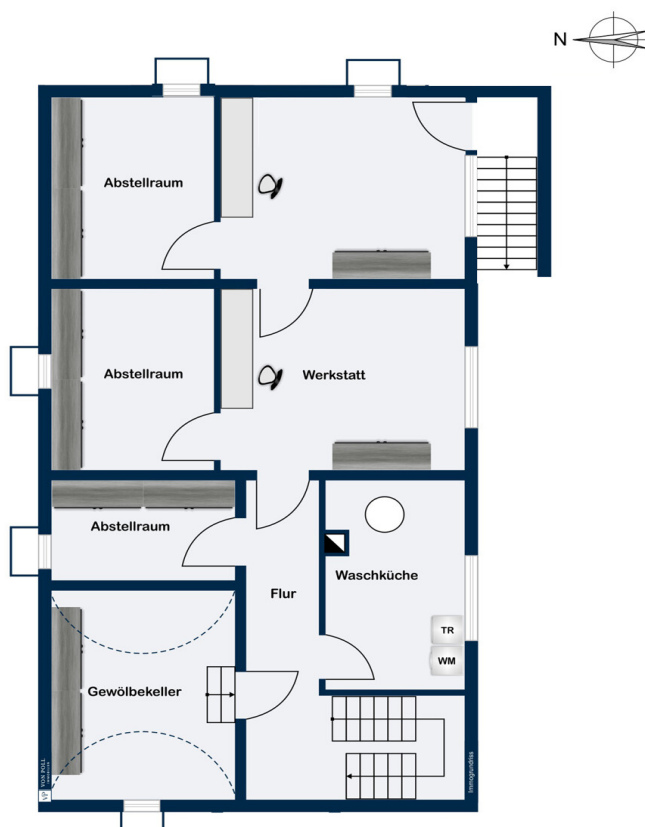
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

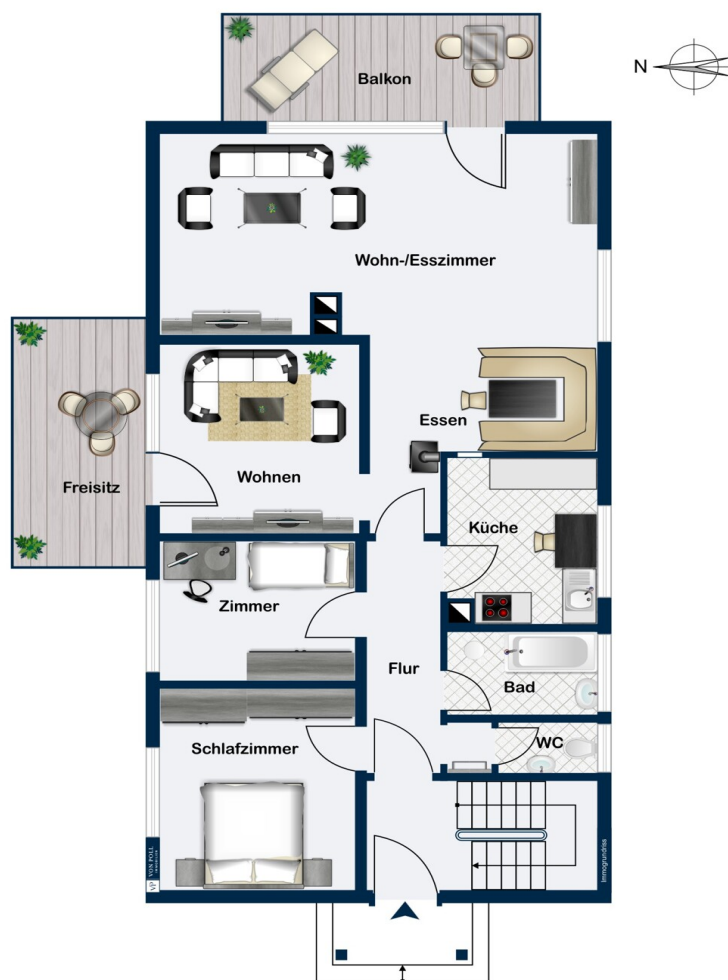
T.: 07131 - 12 32 46 0

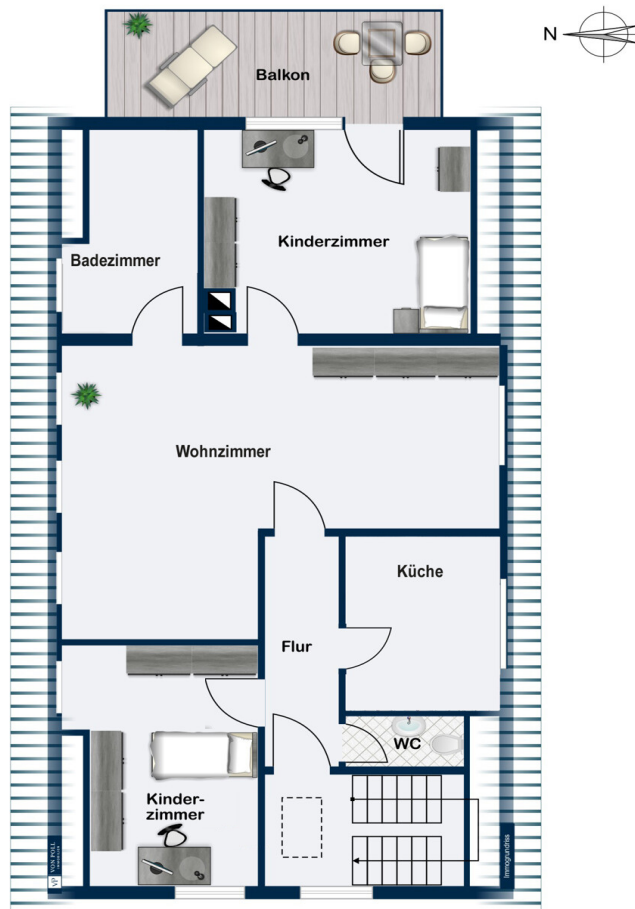
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188086 - 74076 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: 25188086 - 74076 Heilbronn

A first impression

Single/two-family house in an exclusive, dream location on the Wartberg – idyllically situated among vineyards in a quiet, secluded location. Built in 1953, the property sits on a plot of approximately 1,045 m² and boasts directly adjacent vineyards and magnificent views of the Wartberg. A well-designed floor plan awaits you on approximately 193 m² of living space, spread over two levels. The property is in need of renovation and is ideally suited for a complete refurbishment. Ground Floor: Here you will find the open-plan living and dining area with access to two sunny terraces (south and east facing). The kitchen and a bathroom with an adjacent separate WC are directly connected. Three further rooms – ideal as bedrooms, offices, or guest rooms – complete this level. First Floor: The first floor offers additional space: Currently, there is a large living room, two bedrooms/children's rooms, and a sunny south-facing balcony. A kitchen, a bathroom with natural light, and a separate guest WC provide added comfort. Basement: The basement also impresses with its practical usable space: three classic cellar rooms, a vaulted cellar, a workshop, and a laundry room offer versatile possibilities. Conclusion: Quietly situated yet with excellent transport links – here you have the unique opportunity to create a charming home in a sought-after vineyard location, tailored to your individual preferences. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

Details of amenities

- Traumhafte Lage direkt an den Weinbergen

Mein Platz an der Sonne - mit Aussicht:

- Terrasse + Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung (Balkon mit Markise)

- Weiterer Balkon in Ost-Ausrichtung (mit Markise)

Gute Raumaufteilung:

- Fünf Schlafzimmer

- Zwei Badezimmer

- Zwei separate WC's

Praktisches Untergeschoss:

- 2x Keller

- Gewölbekeller

- Werkstatt

- HWR

- Doppelgarage + 2x PKW Freiplatz

Property ID: 25188086 - 74076 Heilbronn

All about the location

Heilbronn besticht als wirtschaftlich dynamische Mittelstadt mit rund 132.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer modernen Infrastruktur und exzellenten Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die ein sicheres und familienfreundliches Umfeld schafft. Dank direkter Zugverbindungen, vielfältiger öffentlicher Verkehrsmittel und der Nähe zur Autobahn ist Heilbronn hervorragend angebunden und bietet zugleich eine lebendige, internationale Atmosphäre, die Raum für persönliche Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander lässt.

Die Immobilie befindet sich im Heilbronner Norden, direkt an den Weinbergen unterhalb des Wartberges.

Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten wie dem Generationengarten am Wartberg und mehreren Spielplätzen sowie Sportanlagen lädt zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie „Käferflug“ in nur zwei bis drei Minuten Fußweg sowie die Straßenbahnstation „Industrieplatz“ in etwa zwölf Minuten gewährleisten eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten wie der Becker-Franck-Stiftung, nur drei Minuten zu Fuß entfernt, bis hin zu Grund- und Werkrealschulen wie der Wartbergschule, die in etwa sechs Minuten erreichbar ist, reichen. Auch weiterführende Schulen und Hochschulen, darunter der TUM Campus Heilbronn, sind bequem in 13 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten exzellente Bildungsmöglichkeiten.

Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die in einem Radius von 10 bis 20 Gehminuten erreichbar sind, darunter die Wartberg Apotheke und verschiedene Arztpraxen, die schnelle und kompetente Versorgung garantieren.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben in Heilbronn. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftsperspektiven bietet.

Property ID: 25188086 - 74076 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