

Heilbronn

# Einziehen und sofort zuhause sein!

Property ID: 25188256

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BESTE IM 2024

Top-Makler Heilbronn

Höchste Note für  
von Poll ImmobilienQuelle: 100 Makler  
IM TEXT: 5.004 Makler  
GEZEITEN: 04.24

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 330 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188256	Purchase Price	1.185.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 104 m <sup>2</sup>
Year of construction	2011	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

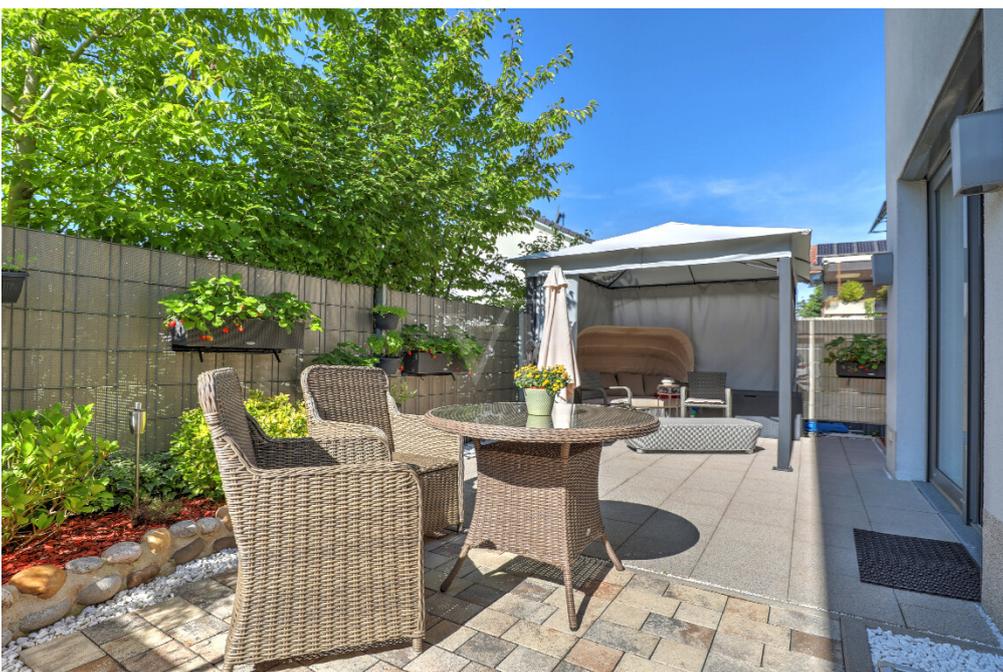
Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	80.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



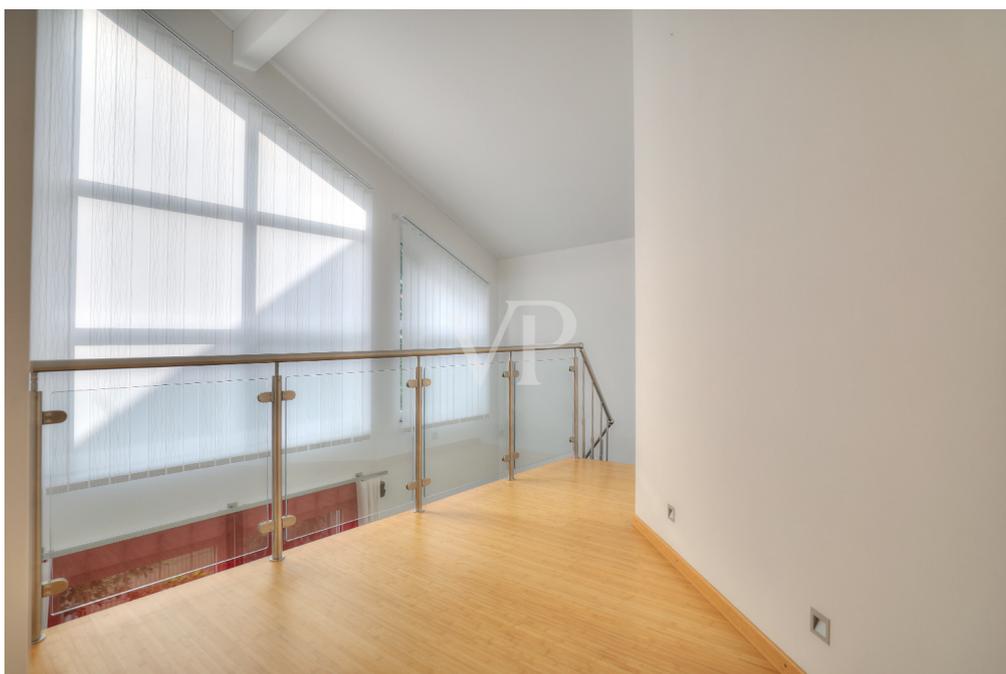
Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



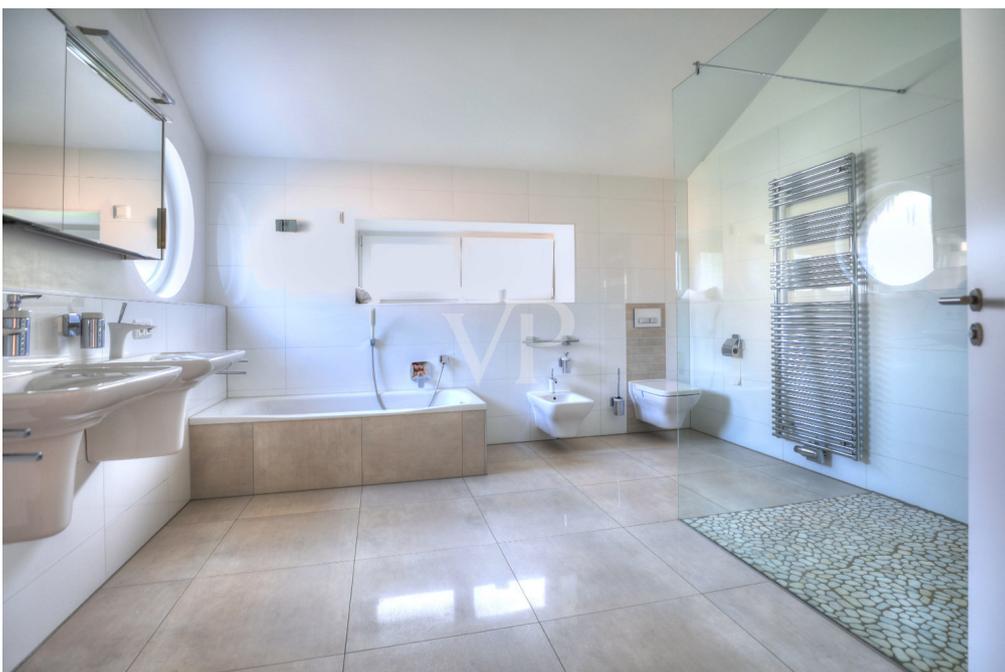
Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



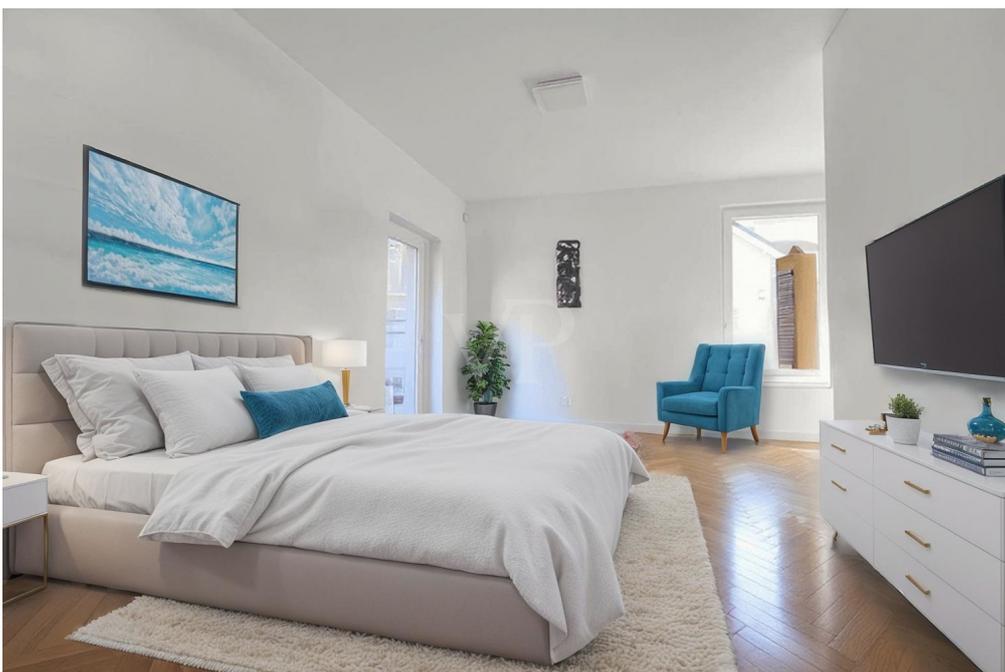
Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188256 - 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: 25188256 - 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](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Property ID: 25188256 - 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: 25188256 - 74074 Heilbronn

## A first impression

Beste Lage – Heilbronner Osten

Nur wenige Schritte von den Weinbergen entfernt:

ein Einfamilienhaus mit zeitloser Architektur, Baujahr 2011, rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche & einer XL-Garage.

Großzügig & lichtdurchflutet

Offener Grundriss, hohe Decken

Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche

Kaminofen für behagliche Wärme

Flexibel nutzbare Räume

Gästezimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) – ideal als Büro oder Hobbyraum

Hobby-/Abstellfläche für Ordnung und Stauraum

Rückzugsorte im Obergeschoss

Elternbereich: Schlafzimmer mit Ankleide & en-suite Bad

Kinderzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit eigenem Duschbad

Galerie – perfekt als Arbeits- oder Lesebereich

Wellness & Arbeiten im Untergeschoss

Wohn-/Wellnessbereich (ca. 26 m<sup>2</sup>) mit Kamin

Sauna mit Duschbad

Büro (ca. 15 m<sup>2</sup>) und Hobbyraum (ca. 18 m<sup>2</sup>)

Außenbereich & Ausstattung

Süd-Terrasse & pflegeleichter Garten

Doppelgarage mit Platz für Autos, Fahrräder und Geräte

Hochwertige Materialien und moderne Technik

Fazit

Ein Zuhause für Paare mit Anspruch und Familien mit einem Kind – großzügig, durchdacht, hochwertig.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und einziehen, ankommen, wohlfühlen.

Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Details of amenities

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten, fußläufig an den Weinbergen gelegen
- Geräumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:

- 3 Bäder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kaminöfen (EG & UG)
- Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)
- Solarthermie

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse

Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## All about the location

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in 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 Köpftal 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.

Property ID: 25188256 - 74074 Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25188256 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)