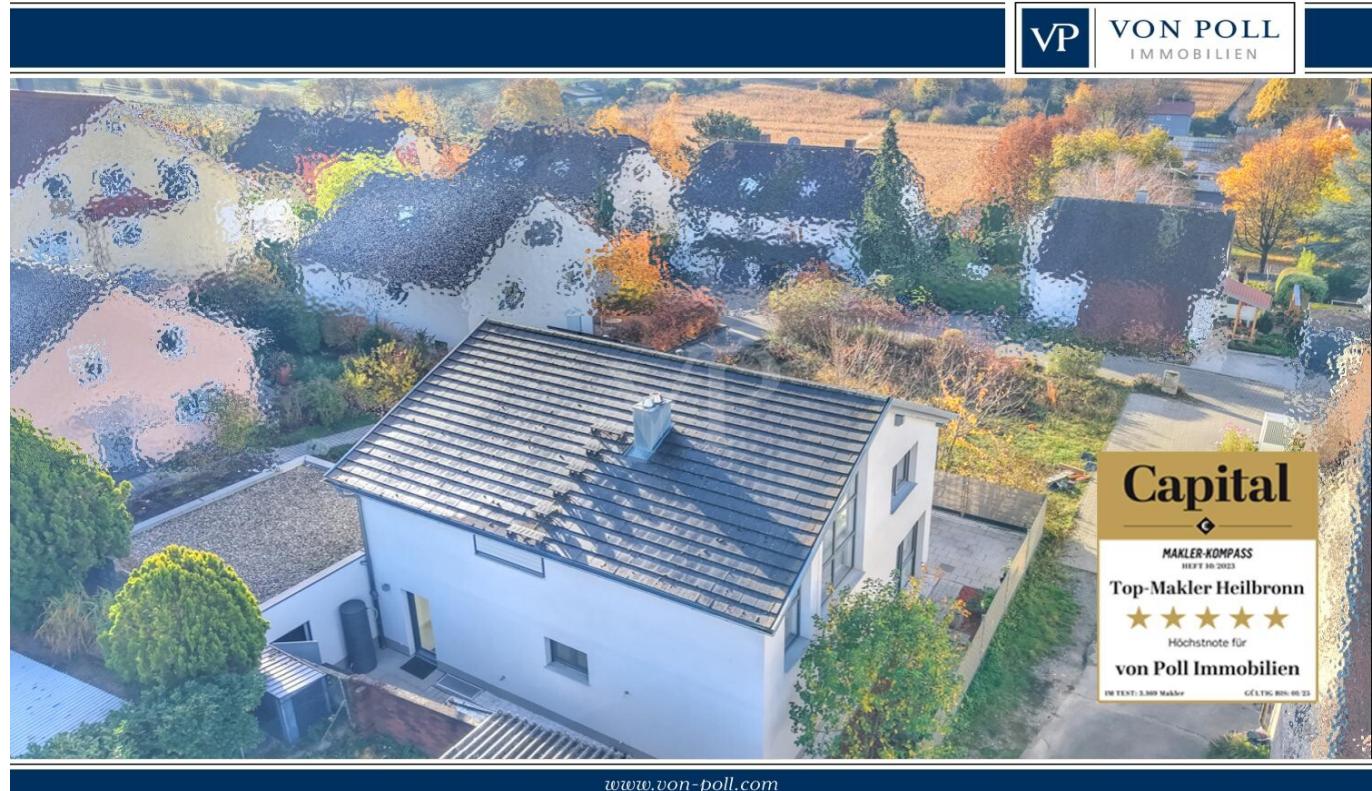


Heilbronn

Your new home between city and nature – modern, comfortable, unique

Property ID: 25188707



PURCHASE PRICE: 1.118.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 330 m²

Property ID: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188707	Purchase Price	1.118.000 EUR
Living Space	ca. 180 m ²	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. 100 m ²
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: 25188707 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	80.80 kWh/m ² 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



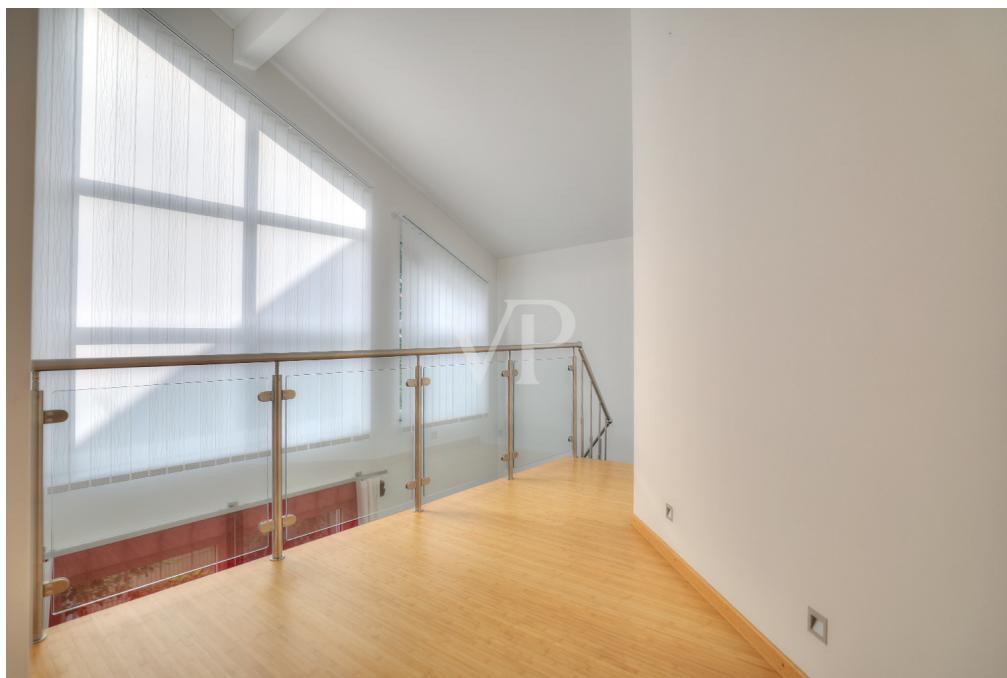
Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 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®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com



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: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 25188707 - 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: 25188707 - 74074 Heilbronn

A first impression

Your new home between city and nature – modern, comfortable, unique. Welcome to a home that perfectly combines modern living, comfort, and a special location. Situated in a quiet cul-de-sac, right on the edge of a field, you can enjoy the tranquility of nature – yet be in the heart of Heilbronn with all its amenities in just 20 minutes on foot. This three-story house impresses with clean lines, open spaces, and a harmonious living concept. Large windows let in light and sunshine, creating a warm and inviting atmosphere. On the ground floor, a spacious living and dining area with a wood-burning stove welcomes you – the ideal place to leave the everyday world behind. The modern, open-plan fitted kitchen with an adjoining pantry combines functionality and style. A separate study offers space for focused work or creative pursuits. Upstairs, you'll find two bright bedrooms, each with its own bathroom – ideal for couples or families with one child who value privacy and comfort. The basement offers a true oasis of well-being: a sauna, shower, toilet, and another fireplace create the perfect setting for relaxation and rejuvenation. Whether it's a fitness room, TV room, or wellness area – this space can be designed entirely according to your wishes. The low-maintenance grounds, a spacious double garage, and an additional outdoor parking space complete the offering. Thanks to underfloor heating on all levels and modern solar thermal energy, you'll live energy-efficiently and comfortably at the same time. Living in Heilbronn – a region with a future. The location combines the best of both worlds: peace and nature right on your doorstep, while at the same time offering short distances to shopping facilities, schools, and leisure activities. The Heilbronn-Franken economic region is characterized by dynamism and innovation – with its education campus, the Innovation Park AI (IPai), and a multitude of renowned employers. A region that uniquely combines quality of life, education, and career opportunities. Conclusion: A home for people who seek something special: modern, bright, comfortable – with space for living, working, and relaxation. Ideal for couples and small families who desire a stylish retreat in a quiet location with excellent transport links.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

>> Objekt-Highlights > Lage-Highlights

Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

All about the location

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen



VON POLL
REAL ESTATE

Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

Property ID: 25188707 - 74074 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25188707 - 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