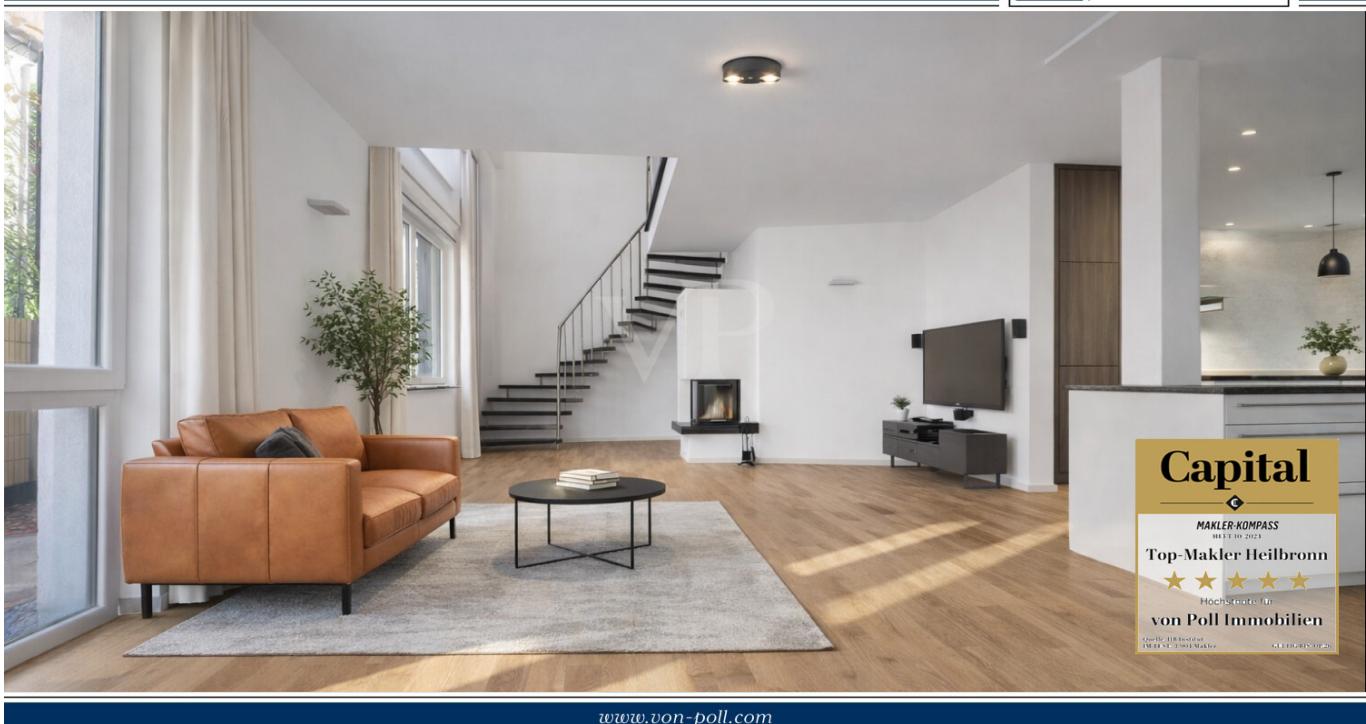


Heilbronn

# Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage – pflegeleicht & durchdacht

*Property ID: 26188002*



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

PURCHASE PRICE: 1.119.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 332 m<sup>2</sup>

Property ID: 26188002 - 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: 26188002 - 74074 Heilbronn

## At a glance

Property ID	26188002	Purchase Price	1.119.000 EUR
Living Space	ca. 181 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. 100 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: 26188002 - 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: 26188002 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188002 - 74074 Heilbronn

## The property



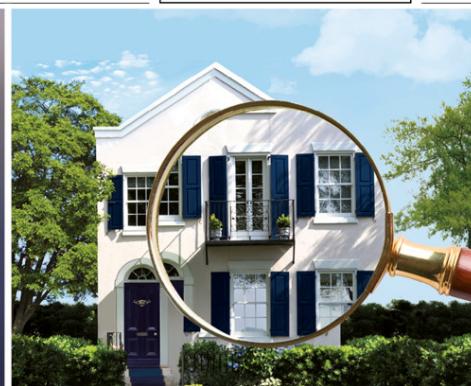
Property ID: 26188002 - 74074 Heilbronn

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD™

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

Property ID: 26188002 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Property ID: 26188002 - 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: 26188002 - 74074 Heilbronn

## A first impression

Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur – modern, behaglich, besonders

Ansehen lohnt sich!

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, Behaglichkeit und eine außergewöhnliche Lage harmonisch miteinander verbindet. In ruhiger Sackgassenlage, direkt am Feldrand, genießen Sie naturnahe Erholung und Privatsphäre – und erreichen dennoch das Heilbronner Stadtzentrum in nur etwa 20 Gehminuten.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch klare Architektur, offene Grundrisse und ein durchdachtes Wohnkonzept. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit Kaminofen – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Zusammensein. Die moderne, offene Einbauküche mit angrenzender Speisekammer verbindet Funktionalität mit zeitlosem Design. Ein separates Arbeitszimmer bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice oder individuelle Nutzung.

Im Obergeschoss stehen zwei helle Schlafzimmer zur Verfügung, jeweils mit eigenem Badezimmer. Diese Aufteilung bietet sowohl Paaren als auch Familien mit einem Kind ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort.

Das Untergeschoss erweitert den Wohnraum um eine private Wellnessebene. Sauna, Dusche, WC und ein weiterer Kamin schaffen einen Rückzugsort für Entspannung und Erholung. Ob Fitnessbereich, TV-Lounge oder persönlicher Spa-Bereich – hier lassen sich individuelle Wohnwünsche flexibel realisieren.

Das pflegeleichte Grundstück, eine großzügige Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Fußbodenheizung auf allen Ebenen und moderne Solarthermie sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen.

**Property ID: 26188002 - 74074 Heilbronn**

## Details of amenities

Ausstattung:

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

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse

---

Weitere Extras:

- Bevorzugte Wohnlage im Heilbronner Osten
- Feldrandlage in ruhiger Sackgasse
- ca. 20 Minuten fußläufig zur Innenstadt
- Weinberge und Naherholungsgebiete direkt vor der Tür
- Pfühlpark, Trappensee und Köpfertal fußläufig erreichbar
- Stadtbahn und ÖPNV in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Anbindung an A6 und A81
- Schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen
- Flughafen Stuttgart ca. 1 Stunde entfernt
- Vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote
- Nähe zu Schulen, Kindergärten und Sportvereinen
- Wirtschaftsstarker Standort mit namhaften Arbeitgebern
- Bedeutender Bildungs- und Innovationsstandort (IPAI, Campus)
- Hoher Freizeitwert durch Weinbau- und Naturregion
- Ideale Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort

Property ID: 26188002 - 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: 26188002 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26188002 - 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)