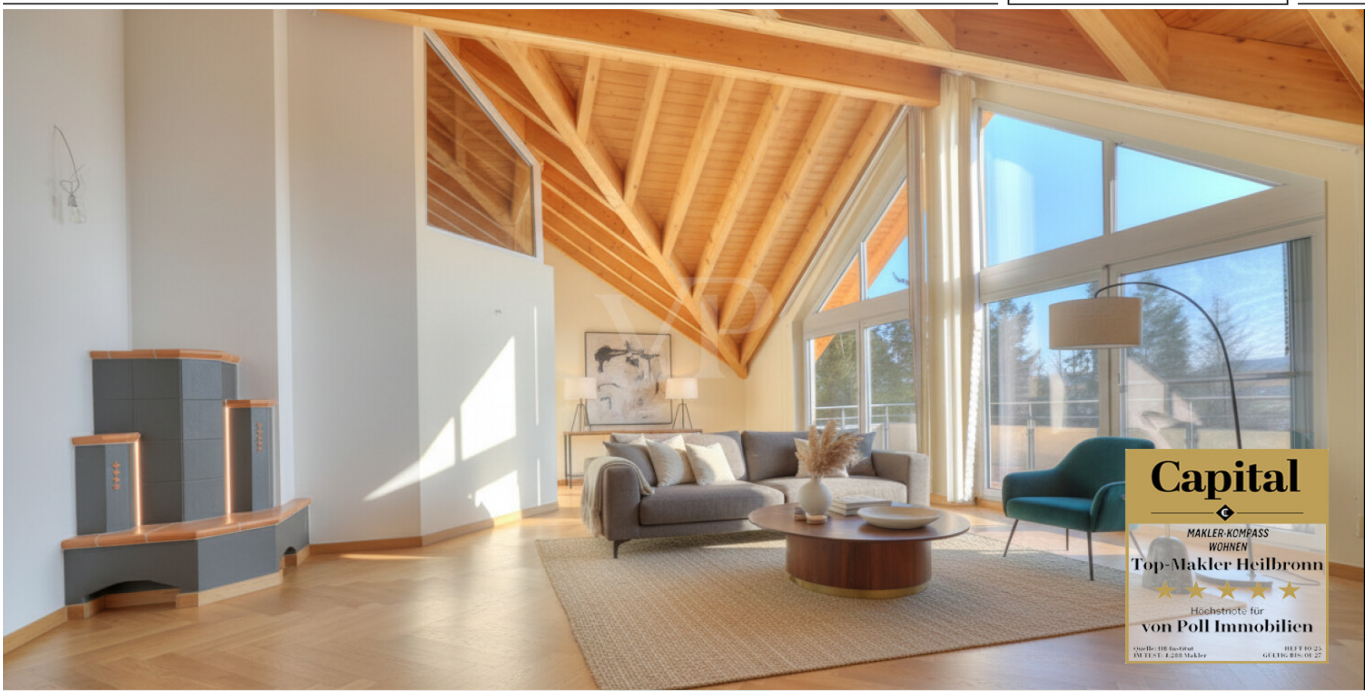


Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Traumhaus in Randlage

Property ID: 26188116



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 333,16 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 939 m²

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

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

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

At a glance

Property ID	26188116	Purchase Price	1.285.000 EUR
Living Space	ca. 333,16 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 223 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2008		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity		
Energy certificate valid until	17.02.2036	Final energy consumption	21.30 kWh/m ² a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property



Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



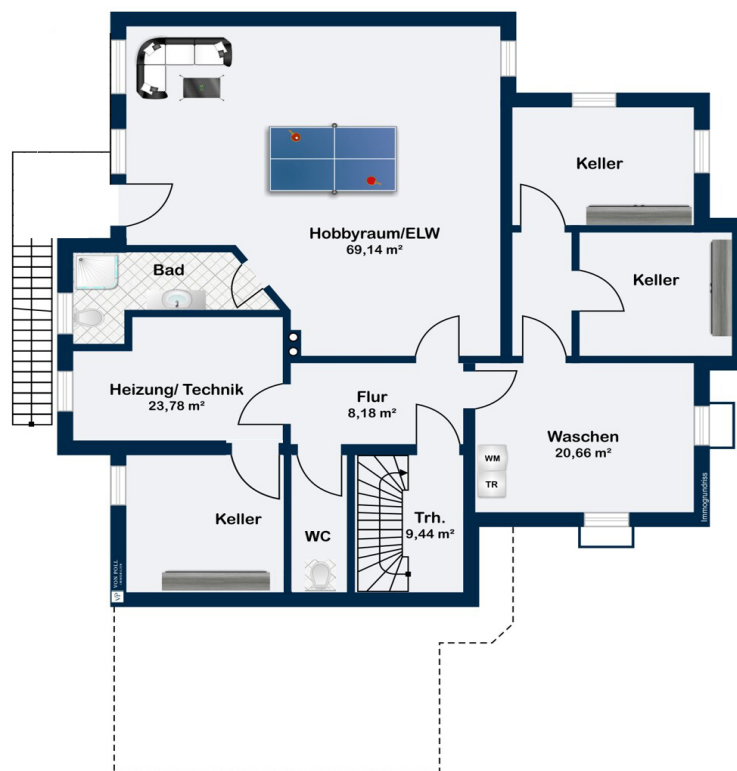
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

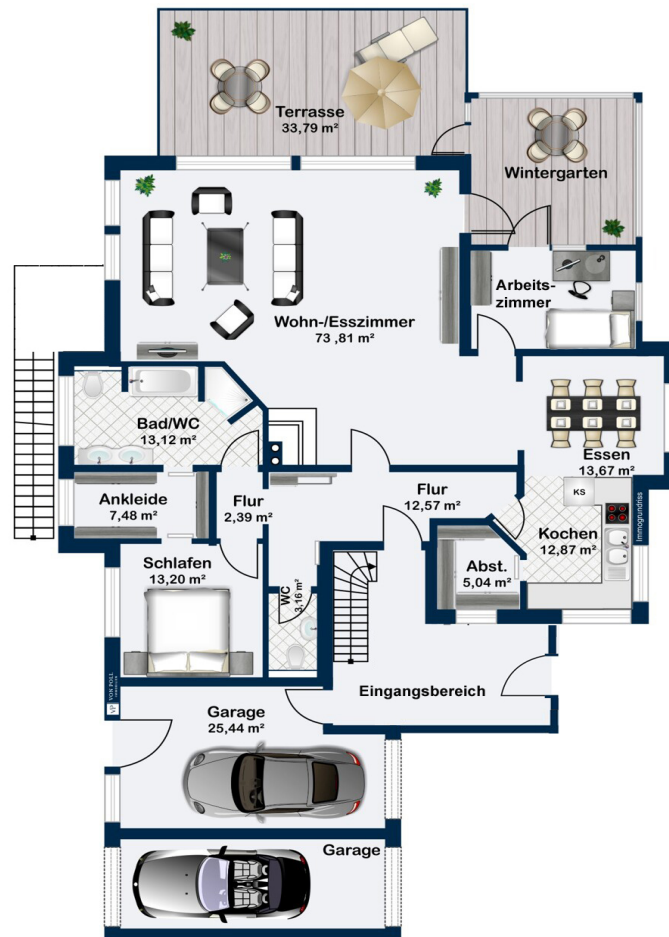
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

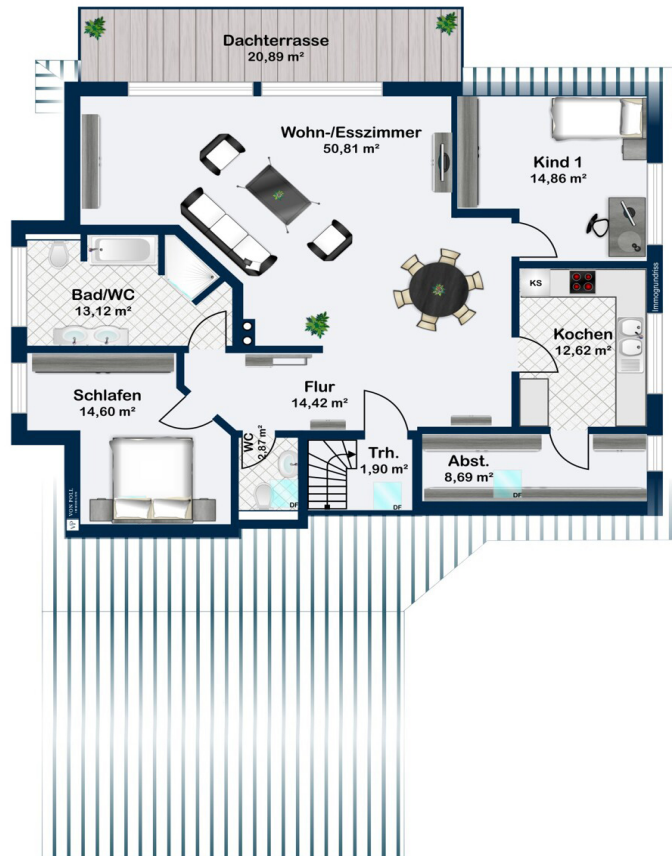
www.von-poll.com

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

A first impression

Traumhaus in Randlage

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Kirchhausen, direkt am Feldrand, befindet sich dieses hochwertige Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, für Familienmitglieder unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier verbindet sich modernes Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und einem naturnahen Lebensgefühl.

Das 2008 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Architektur, moderne Haustechnik und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die 2017 erneuerte Luft-Wasser-Wärmepumpe (Energieeffizienzklasse A+) ermöglicht zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen. Hohe Decken, sichtbare Holzelemente und große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Wärme.

Erdgeschosswohnung – Wohnen mit direktem Zugang ins Grüne (ca. 191 m²)
Der Mittelpunkt der Erdgeschosswohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und großen Fensterfronten. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südterrasse sowie in den Wintergarten – ideale Orte für entspannte Sommerabende, Frühstück im Grünen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Freiraum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein flexibel nutzbares Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die voll ausgestattete Küche mit praktischer Speisekammer ergänzt den Wohnkomfort perfekt.

Der separate Elternbereich verfügt über ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Dachgeschosswohnung – Lichtdurchflutetes Wohnen mit Südbalkon (ca. 141 m²)
Auch die Dachgeschosswohnung vermittelt ein ganz eigenes Wohngefühl. Hohe Decken, sichtbare Holzflächen und der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit Blick ins Grüne – perfekt, um die Abendsonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine voll ausgestattete Küche mit Speisekammer, ein flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie einen separaten Elternbereich mit Tageslichtbad. Dieses ist mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet.

Untergeschoss – Vielseitig nutzbar

Das Untergeschoss ergänzt das Haus um zusätzliche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der ca. 68 m² große Hobbyraum mit separatem Zugang und modernem Duschbad – ideal für Homeoffice, Gäste, Fitness oder kreative Hobbys. Darüber hinaus stehen ein Hauswirtschaftsraum, mehrere Kellerräume sowie der Technik- und Heizungsraum zur Verfügung.

Ausstattung & Außenbereich

Das 939 m² große Grundstück bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ob entspannte Stunden im Garten, Grillabende auf der Terrasse oder sonnige Momente auf dem Balkon – hier spielt sich das Wohnen auch draußen ab.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- zentrale Staubsauganlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- Doppelgarage

- PKW-Freiplatz sowie großzügige Einfahrt

Fazit

Dieses Zweifamilienhaus vereint ruhiges Wohnen am Feldrand mit modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Natur, Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl legen – mit viel Lebensqualität innen wie außen.

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Details of amenities

- Feldrandlage
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe von 2017 (Energieeffizienzklasse A+)
- EG Wohnung mit ca. 191 m² Wohnfläche
- Sonniger Süd-Terrasse
- Wintergarten
- Kaminofen
- DG Wohnung mit ca. 141m² Wohnfläche
- Dachterrasse in Süd-Ausrichtung
- Kaminofen
- Großer Hobbyraum mit separatem Zugang und Badezimmer im UG
- Hauswirtschaftsraum
- 3x Keller
- Technikraum
- Fußbodenheizung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- 2x Garage (Einer davon mit Überhöhe und vorderem, sowie hinterem Sektionaltor)
- 1x PKW Freiplatz
- Vor der Garage weiterer Platz für Gäste / ca. 6 Stellplätze
- Ein Besucher Parkplatz für die Anwohner an der Wendeplatte

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

All about the location

Kirchhausen ist seit 1972 ein Stadtteil von Heilbronn, liegt rund 10 km vom Stadtzentrum entfernt und zählt etwa 4.000 Einwohner. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse direkt am Feldrand.

Der Ort ist geprägt von seiner Geschichte aus der Zeit des Deutschen Ordens, sichtbar u. a. am Deutschordensschloss aus dem 16. Jahrhundert, das heute ein beliebter Ort für Trauungen und kulturelle Veranstaltungen ist. Regelmäßige Feste, Konzerte und Kleinkunst prägen das lebendige Ortsleben. Die Infrastruktur wurde in den letzten Jahrzehnten stetig ausgebaut und umfasst unter anderem eine Sportanlage, ein Freibad sowie kulturelle Einrichtungen.

Kirchhausen bietet zwei Kindergärten, eine Grundschule mit Ganztagsangebot und einen Jugendtreff. Weitere Wohn- und Gewerbegebiete sorgen für eine positive Entwicklung des Stadtteils. Eine gute Anbindung ist durch Buslinien sowie weitere öffentliche Angebote gewährleistet.

Die Stadt Heilbronn mit ca. 132.000 Einwohnern ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern wie Lidl, Bosch und Audi. Eine hervorragende Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Großstädte und des Flughafens Stuttgart.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein stark wachsender Bildungsstandort mit Hochschulen wie der TUM, der Hochschule Heilbronn und der DHBW sowie der entstehende Innovationspark für Künstliche Intelligenz (IPAI) machen Heilbronn zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

Property ID: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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