

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

# Zuhause mit Weitblick – Hochwertiges Zweifamilienhaus in begehrter Feldrandlage

Property ID: 26188075



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

**PURCHASE PRICE: 1.285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 333,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 939 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26188075 - 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: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26188075</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.285.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 333,16 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2017</b>
<b>Rooms</b>	<b>7</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 223 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2008</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Energy Data

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

Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property



Property ID: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



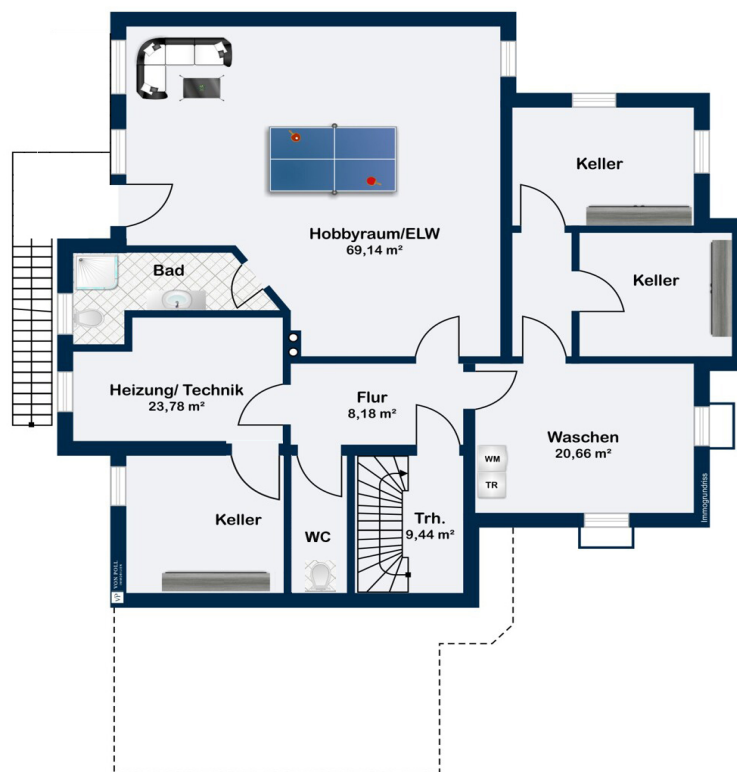
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

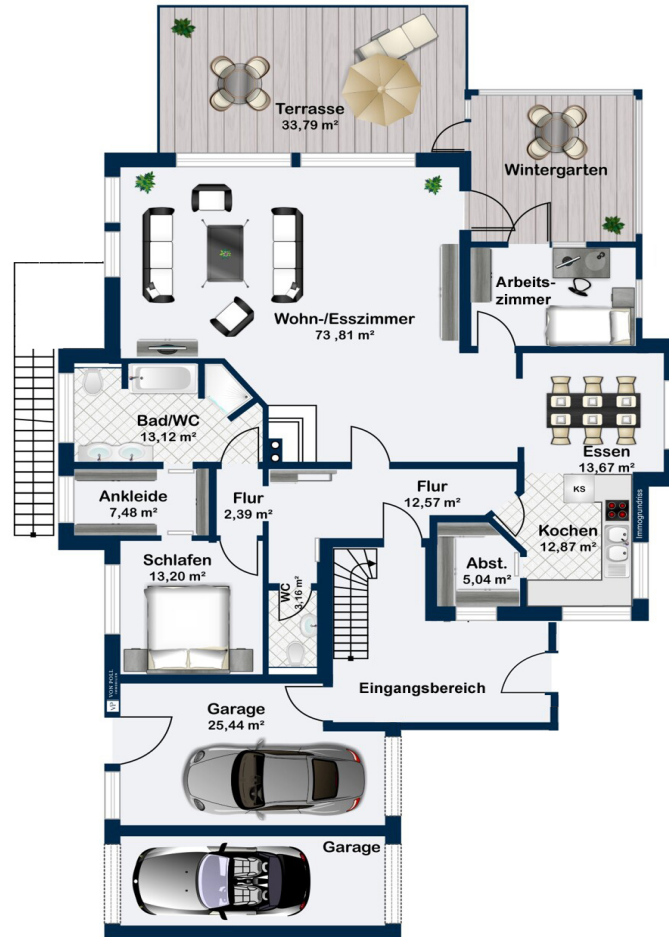
*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

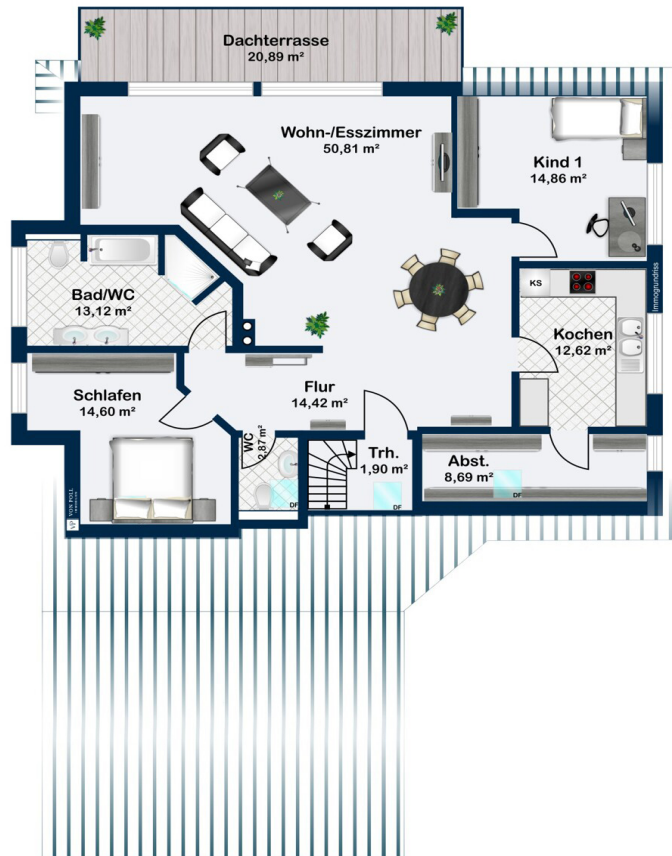
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 26188075 - 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: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **A first impression**

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 m<sup>2</sup>)**  
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 m<sup>2</sup>)**  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Staubsaugeranlage
- 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: 26188075 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## **Details of amenities**

- **Feldrandlage**
- **Luft-Wasser-Wärme-Pumpe von 2017 (Energieeffizienzklasse A+)**
- **EG Wohnung mit ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Sonniger Süd-Terrasse**
- **Wintergarten**
- **Kaminofen**
- **DG Wohnung mit ca. 141m<sup>2</sup> 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: 26188075 - 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: 26188075 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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