

Heilbronn

# Architektenhaus mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in Heilbronn-Ost

*Property ID: 26188100*



**PURCHASE PRICE: 1.580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 199 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.119 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn**

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

**Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn**

## At a glance

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Property ID          | 26188100               |
| Living Space         | ca. 199 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof            |
| Rooms                | 8                      |
| Bedrooms             | 6                      |
| Bathrooms            | 2                      |
| Year of construction | 1971                   |
| Type of parking      | 2 x Garage             |

|                                  |                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                   | 1.580.000 EUR                                                                      |
| House                            | Single-family house /<br>Detached house                                            |
| Commission                       | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Refurbishment | 2000                                                                               |
| Construction method              | Solid                                                                              |
| Usable Space                     | ca. 126 m <sup>2</sup>                                                             |
| Equipment                        | Terrace, Guest WC,<br>Swimming pool,<br>Fireplace, Garden /<br>shared use, Balcony |

**Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 19.09.2034      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 716.70 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1999                      |



Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

## The property





Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

## The property



**VORHER**

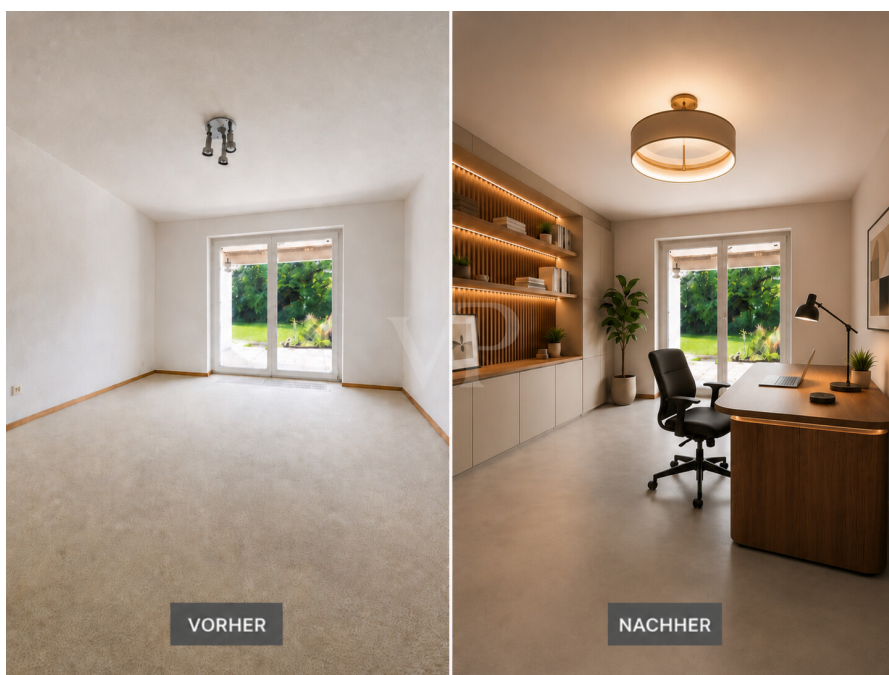


**NACHHER**



Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

## The property





Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

The property



RAUMNUTZUNG

Homekino & Streaming

Musik & Gaming

Lounge & Gästezimmer

Essen & Feiern

Arbeiten & Kreativbereich

VORTEILE

Geringe Kosten

Schnell umsetzbar

Rückbaubar

Einzigartige Ambiente

Bestehende Materialien werden genutzt

ANSICHT 1 – HOMEKINO

ANSICHT 2 – LOUNGE & ESSBEREICH

ANSICHT 3 – VON OBEN

MATERIAL & UMSETZUNG

Vorhandene Fliesen lassen

LED-Strip warmweiß

Teppichfliesen / Großer Teppich

Modulare Sofaelemente / Kissen

Akustikpaneele / Vorhänge

Mobile Bar / Sideboard

TIPPS FÜR GERINGE KOSTEN

Gebrauchte Möbel & Sofaelemente nutzen

DIY-Podeste aus Holz (z. B. Europaletten + OSB)

Teppichfliesen statt fest verlegter Böden

Beamer statt großem TV

Vorhänge aus Stoffbahnen (IKEA, Maßanfertigung günstig)

Stück für Stück erweitern – Raum wächst mit

KOSTENÜBERSICHT (CA.)

| POSTEN                                     | CA. KOSTEN             |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Reinigung & Vorbereitung                   | 250 – 500 €            |
| Beleuchtung (LED-Strips, Spots, Lampen)    | 400 – 800 €            |
| Boden im Pool (Teppich/Teppichfliesen)     | 300 – 600 €            |
| Sitzlandschaft (gebraucht / DIY / Polster) | 800 – 2.000 €          |
| Beamer & Leinwand                          | 500 – 1.200 €          |
| Sound (Soundbar / Lautsprecher)            | 400 – 800 €            |
| Elektrik (Steckdosen, Kabel, Absicherung)  | 300 – 600 €            |
| Vorhänge / Verdunklung                     | 150 – 300 €            |
| Bar / Kühlschrank / Möbel                  | 300 – 800 €            |
| Deko, Pflanzen, Bilder                     | 150 – 400 €            |
| Kleinteile & Verbrauchsmaterial            | 100 – 200 €            |
| <b>GESAMT (CA.)</b>                        | <b>3.650 – 7.400 €</b> |

www.von-poll.com

Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

## The property





Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

## The property





Property ID: 26188100 - 74074 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 IN THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



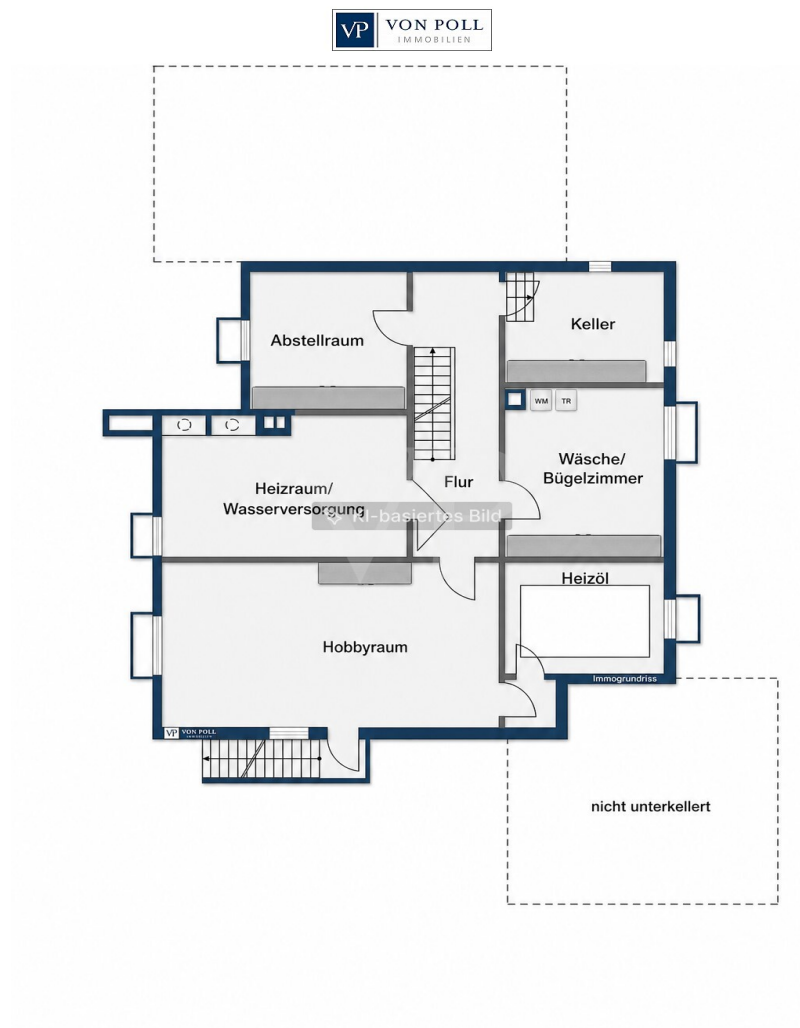
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

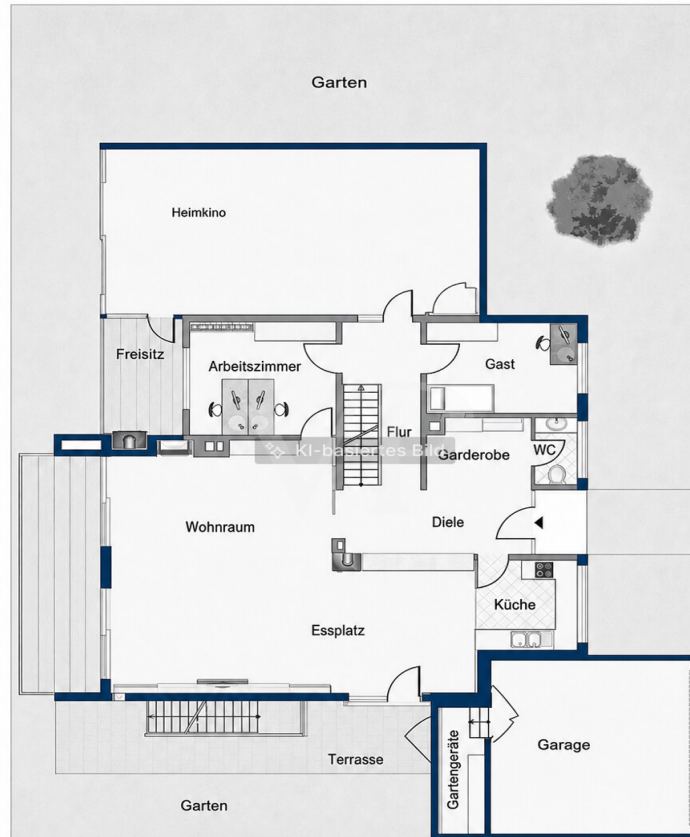
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn

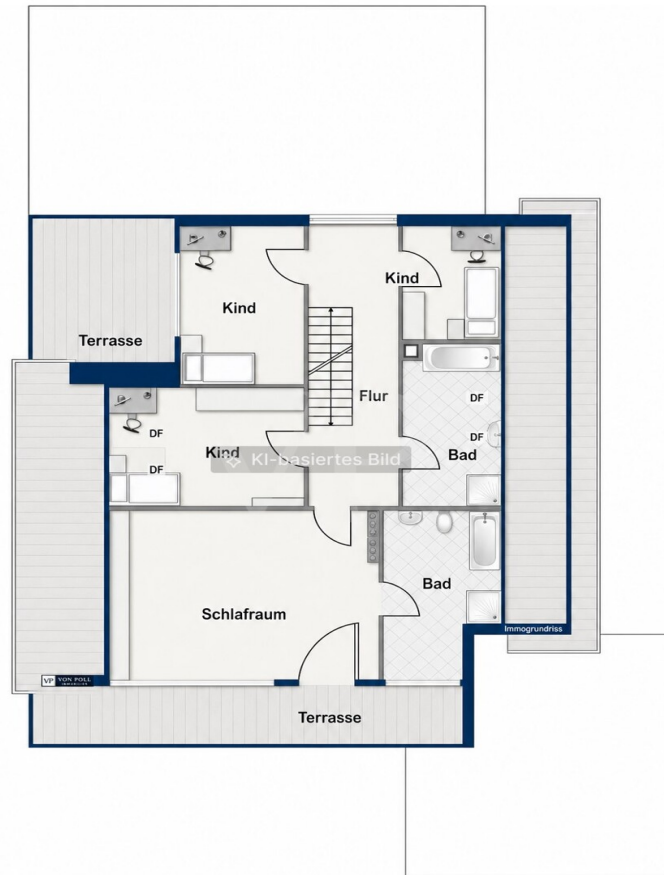
## Floor plans











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: 26188100 - 74074 Heilbronn**

## A first impression

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost erwartet Sie ein außergewöhnlich großzügiges Architektenhaus auf einem weitläufigen, geschützten Grundstück. Offene Wohnbereiche, große Fensterflächen, mehrere Terrassen und ein flexibles Raumangebot schaffen die ideale Grundlage für ein modernes Zuhause, das ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickelt werden kann.

Dieses Haus ist keine Immobilie von der Stange. Es ist ein Ort mit Charakter, Großzügigkeit und bemerkenswertem Potenzial – geschaffen für Menschen, die eine besondere Lage zu schätzen wissen und ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten möchten.

In ruhiger und gewachsener Umgebung von Heilbronn-Ost verbindet das Anwesen ein weitläufiges Grundstück mit einer markanten Architektur und einem außergewöhnlich vielseitigen Raumangebot. Großzügige Wohnbereiche, zahlreiche Zimmer und die klare Gliederung über mehrere Ebenen eröffnen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten: als repräsentatives Familienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und schaffen eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der Kamin unterstreicht die besondere Atmosphäre und bietet beste Voraussetzungen für einen stilvollen, offenen Lebensmittelpunkt. Mehrere Terrassen und die geschützten Gartenbereiche erweitern das Wohnen ins Freie und bieten viel Raum für Erholung, Begegnung und Familienleben.

Im oberen Geschoss stehen verschiedene Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer sowie zwei Bäder zur Verfügung. Die vorhandene Raumstruktur lässt sich sowohl klassisch nutzen als auch an moderne Wohnbedürfnisse anpassen. Rückzugsbereiche für Eltern und Kinder, Homeoffice, Gästezimmer oder eine großzügige Ankleide können hier individuell miteinander kombiniert werden.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt seine besondere Chance: Statt sich an die Vorstellungen früherer Bewohner anpassen zu müssen, kann hier ein zeitgemäßes Wohnkonzept aus einem Guss entstehen.

Ein möglicher Sanierungsfahrplan sieht unter anderem die energetische Modernisierung der Fassade, den Einbau neuer dreifach verglaster Fenster sowie einen zeitgemäßen Sonnen-



und Sichtschutz vor. Ergänzend können eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und eine Fußbodenheizung für eine zukunftsorientierte Energieversorgung sorgen. Auch die Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, neue Bodenbeläge, fein verputzte Wandflächen sowie die Modernisierung der beiden Bäder sind Bestandteil des entwickelten Gesamtkonzepts.

Damit erhalten Interessenten nicht nur ein Haus mit Veränderungsbedarf, sondern eine nachvollziehbare Perspektive, wie aus dem Bestand ein modernes, energieeffizientes und hochwertiges Zuhause entstehen kann.

Zusätzlich bietet der heutige Schwimmbadbereich ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Denkbar sind – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung – beispielsweise eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, ein großzügiger Gästebereich, Räume für Wohnen und Arbeiten oder ein eigenständiger Bereich für Familienangehörige. Auch eine Nutzung als Atelier, Fitness-, Freizeit- oder Wellnessbereich ist vorstellbar.

Die Doppelgarage, umfangreiche Nebenflächen und das großzügige Grundstück runden das Angebot ab.

Dieses Anwesen richtet sich an Käufer, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern eine besondere Immobilie mit Substanz, Lagequalität und Gestaltungsspielraum. Wer bereit ist, Bestehendes neu zu denken, kann hier ein Zuhause schaffen, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

**Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn**

## **Details of amenities**

- Großzügige und flexibel nutzbare Raumaufteilung über drei Ebenen
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direkter Verbindung zum Garten
- Separater Indoorpool-Bereich mit Dusche und vielfältigem Umnutzungspotenzial
- Perspektivisch geeignet für eine Einliegerwohnung, einen Gästebereich, Homeoffice oder einen privaten Freizeitbereich – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung
- Zwei Kaminöfen für eine besondere Wohnatmosphäre
- Zwei Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC
- Balkon und mehrere großzügige Terrassenflächen
- Blickgeschützter Garten mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Doppelgarage mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
- Großzügiges Grundstück in begehrter Wohnlage von Heilbronn-Ost
- Umfangreiches Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial
- Bereits ausgearbeitete Ansätze für eine energetische und technische Modernisierung

**Property ID: 26188100 - 74074 Heilbronn**

## All about the location

Dieses großzügige Architektenhaus liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Häusern, angenehmer Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Stadtbahnanschluss sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Heilbronner Innenstadt.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an.

Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierete Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv



an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit ausgezeichneter Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

**Property ID: 26188100 - 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)**