

Heilbronn

# Familienglück am Feldrand – Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung im Heilbronner Osten

*Número de propiedad: 26188031*



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

**PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 413 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

|                      |  |                                |   |
|----------------------|--|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 26188031                                       | Precio de compra               | 795.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 198 m <sup>2</sup>                         | Casa                           | Casas bifamiliares  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Habitaciones         | 7.5  | Modernización / Rehabilitación | 2020  |
| Dormitorios          | 6  | Método de construcción         | Sólido  |
| Baños                | 3  | Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |
| Año de construcción  | 1985   |                                |   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |                                |   |

Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

|                                     |                                |   |                             |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 116.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 15.03.2036                     | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2006                        |

Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



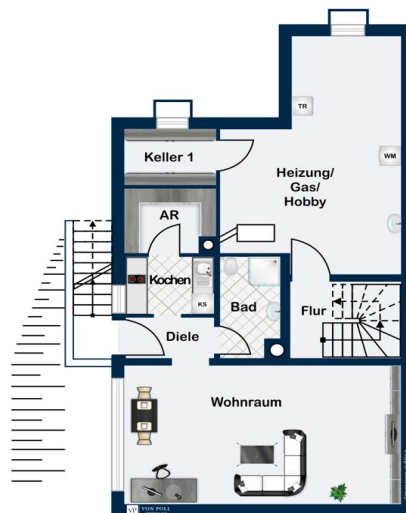
Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



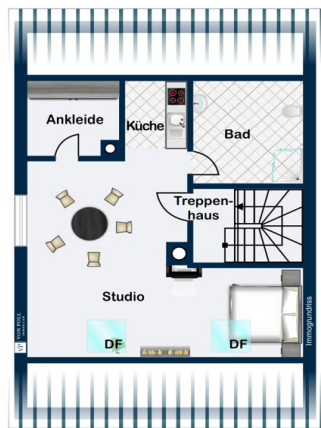
Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## Una primera impresión

**Familienglück am Feldrand – Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung im Heilbronner Osten**

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1985 vereint Großzügigkeit und eine traumhaft ruhige Feldrandlage. Mit rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus sowie einer separaten Einliegerwohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Qualität, Flexibilität und eine hervorragende Lage legen. Das ca. 413 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem sonnigen Südgarten, der direkt an den Feldrand angrenzt – eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Ruhe und naturnahem Wohnen im beliebten Heilbronner Osten.

### **Erdgeschoss**

Bereits der großzügige Windfang mit Garderobe vermittelt ein einladendes Raumgefühl. Das Herzstück des Hauses ist der beeindruckende, ca. 47 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während Kamin und Fußbodenheizung eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Der Garten selbst ist pflegeleicht gestaltet – mit Rasenfläche, Gartenhäusern und gewachsenem Baumbestand als natürlichem Sichtschutz zu den Nachbarn. Die direkte Feldrandlage sorgt für eine außergewöhnlich ruhige Wohnqualität. Ein Gäste-WC sowie die voll ausgestattete Küche ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

### **Obergeschoss**

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept:

- Elternschlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Klimaanlage
  - Direkt angrenzendes Ankleidezimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>)
  - Zwei weitere Zimmer (je ca. 12 m<sup>2</sup>), ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
  - Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Bidet – zeitlos weiß gefliest
- Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort.

### **Dachgeschoss**

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein charmantes Studio mit kleiner Küche, Ankleidenische und eigenem Tageslichtbad mit Dusche. Perfekt geeignet für ältere Kinder, Gäste oder ein Au-pair.

### **Untergeschoss / Einliegerwohnung**

Neben klassischen Nebenräumen wie Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage (neue Gasheizung aus 2020) und Kellerraum befindet sich hier die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang.

Auf ca. 38 m<sup>2</sup> verteilen sich:

- Diele
- Küche
- Abstellraum
- Badezimmer
- Großzügiger Wohn-/Schlafbereich

Diese Einheit eignet sich hervorragend zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle oder zur Nutzung für Großeltern, erwachsene Kinder oder Gäste.

Eine Einzelgarage sowie ein separater PKW Freiplatz runden das Angebot ab.

#### Fazit

Eine außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte in begehrter, ruhiger Lage im Heilbronner Osten – ideal für Familien, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Ob Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung der Einliegerwohnung – hier investieren Sie nicht nur in ein Haus, sondern in Lebensqualität und Zukunftssicherheit.

**Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## **Detalles de los servicios**

- **Ruhig gelegen am Feldrand / Heilbronn Ost**
- **Einliegerwohnung mit separatem Zugang im UG**
- **Fußbodenheizung und Kaminofen im EG**
- **Klimaanlage Schlafzimmer OG**
- **Studio mit Küche + Duschbad im DG**
- **Terrasse und Garten in Süd-Ausrichtung**
- **Waschküche**
- **Keller**
- **Dachboden**
- **PKW Freiplatz**
- **Garage**

**Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## Todo sobre la ubicación

Dieses attraktive Doppelhaushälfte liegt 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 dem Bus, der 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 sorgt der 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 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.**

**Número de propiedad: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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