

Heilbronn

„Seltene Gelegenheit: Zwei Häuser auf einem Grundstück in Sontheim

Número de propiedad: 26188037



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 629 m²**

Número de propiedad: 26188037 - 74081 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: 26188037 - 74081 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188037	Precio de compra	745.000 EUR
Superficie habitable	ca. 156 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2013
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1936	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	108.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.05.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



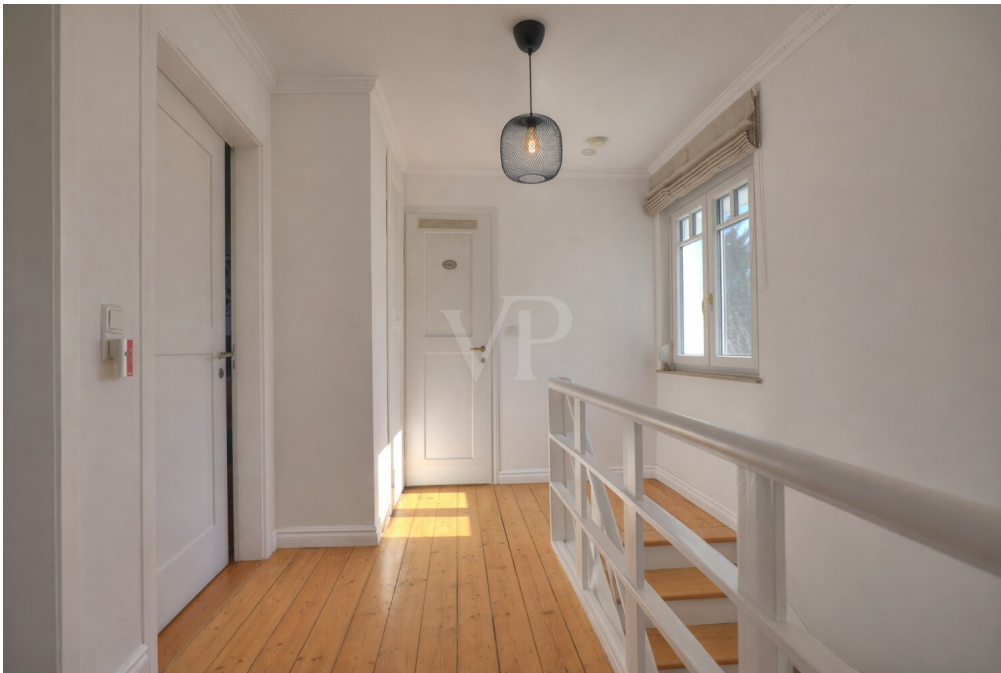
Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



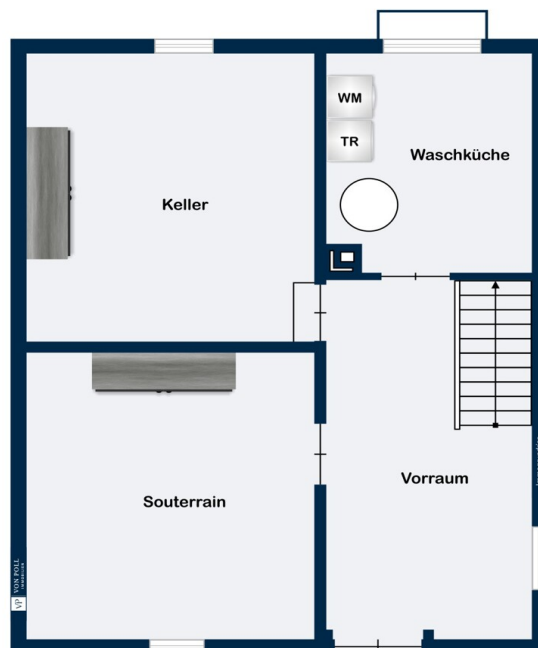
Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188037 - 74081 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: 26188037 - 74081 Heilbronn

Una primera impresión

In einer ruhigen und besonders beliebten Wohnlage von Sontheim, einem der gefragtesten Stadtteile von Heilbronn, erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: zwei charmante Häuser auf einem Grundstück, die vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die im Jahr 1936 erbauten Gebäude wurden im Laufe der Jahre umfangreich modernisiert und verbinden heute den Charme eines klassischen Hauses mit modernem Wohnkomfort. Besonders attraktiv ist die flexible Nutzung – ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung eines Hauses als separates Gäste- oder Vermietungsobjekt.

Das Haupthaus mit rund 92 m² Wohnfläche bietet ein gemütliches und zugleich funktionales Wohnkonzept. Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche sowie ein separates WC. Dielenböden, Parkett und Marmorelemente verleihen den Räumen eine warme und zugleich hochwertige Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer und Badezimmer, wodurch sich das Haus ideal für Paare oder eine kleine Familie eignet.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Neben einem Weinkeller stehen ein Fitnessraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Außenbereich: Die Terrasse und der Garten in Südausrichtung laden zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Stunden im Freien ein. Darüber hinaus ist das Haus bereits zukunftsorientiert vorbereitet: Leitungen für Solarthermie zur Warmwasserbereitung sowie für eine Photovoltaikanlage sind vorhanden. Zusätzlich besteht die Option für den Anschluss eines Kaminofens, der für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre sorgen kann. Das zweite Gebäude auf dem Grundstück wird derzeit als Büro genutzt, lässt sich jedoch problemlos auch als eigenständiges kleines Wohnhaus nutzen – ideal für Selbstständige, Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung.

Die Lage in Sontheim verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, während die Heilbronner Innenstadt schnell erreichbar ist.

Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

Detalles de los servicios

Modernisierungen:

- 2006 alle Leitungen
- 2010 Vollwärmedämmung und alle Fenster
- 2011 Sanitär und Heizung

Número de propiedad: 26188037 - 74081 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Sontheim (Heilbronn) im Süden der Stadt Heilbronn. Der Stadtteil zählt zu den gefragten Wohnlagen Heilbronns und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Sontheim verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Die Heilbronner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesautobahn 81 sowie die Bundesstraße 27 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Der Stadtteil zeichnet sich darüber hinaus durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Spazier- und Radwege entlang des Neckar sowie die umliegenden Weinberge bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Insgesamt bietet Sontheim eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.

Número de propiedad: 26188037 - 74081 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com