

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Zwei Generationen, ein besonderes Zuhause – großzügiges Zweifamilienhaus am Feldrand

Número de propiedad: 26188200



**PRECIO DE COMPRA: 1.285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 333,16 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 939 m²**

Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	26188200
Superficie habitable	ca. 333,16 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.285.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 223 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electricidad	Consumo de energía final	21.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.02.2036	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propiedad

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

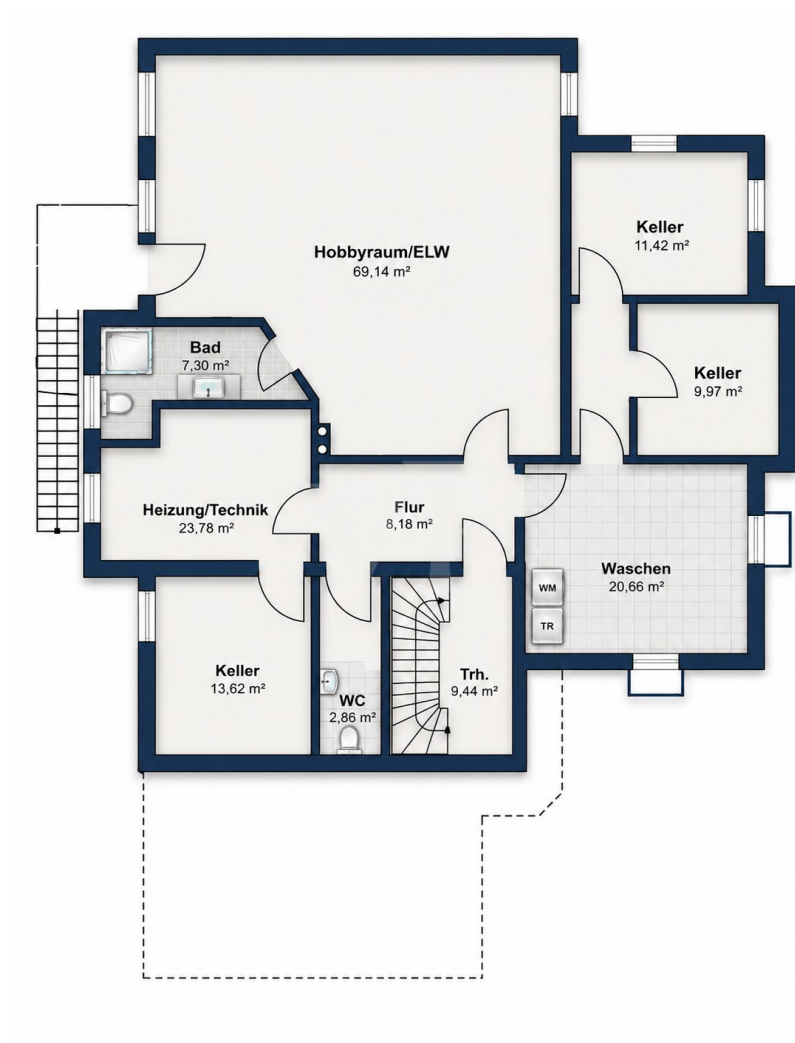
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

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

Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Una primera impresión

Zwei Generationen unter einem Dach – großzügiges Zweifamilienhaus am Feldrand

Dieses außergewöhnlich großzügige Zweifamilienhaus verbindet gemeinsames Wohnen mit klar voneinander getrennten Rückzugsbereichen. Es eignet sich besonders für Familien, die mit mehreren Generationen oder zwei verwandten Haushalten unter einem Dach leben möchten, ohne auf Privatsphäre, Großzügigkeit und eigenständige Wohnbereiche zu verzichten.

Das im Jahr 2008 errichtete und als Zweifamilienhaus genehmigte Gebäude bietet insgesamt rund 333 m² Wohnfläche auf einem etwa 939 m² großen Grundstück. Beide Wohnungen werden über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen und verfügen jeweils über eine eigene Wohnungseingangstür. Nach Angaben der Eigentümer ist die Verbrauchserfassung für Strom, Wasser und Wärme getrennt.

Die rund 191 m² große Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre offene und großzügige Raumgestaltung. Mittelpunkt ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin und großen Fensterflächen. Von hier aus bestehen direkte Zugänge zur sonnigen Südterrasse, zum Garten und zum angrenzenden Wintergarten, der den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert.

Ein separat angeordneter Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und großzügigem Tageslichtbad bietet viel Privatsphäre. Das Bad ist mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Die funktionsfähige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer verbleibt im Haus.

Die etwa 141 m² große Dachgeschosswohnung besitzt durch ihre hohen Decken, sichtbaren Holzelemente und großzügigen Fensterflächen einen besonderen Charakter. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin führt auf die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Auch diese Wohnung verfügt über eine funktionsfähige Einbauküche mit Speisekammer, ein großzügiges Tageslichtbad sowie flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume. Durch die eigene Wohnungseingangstür kann sie unabhängig von der Erdgeschosswohnung genutzt werden.

Im Untergeschoss erweitert ein rund 68 m² großer Hobbybereich das Raumangebot. Er

verfügt über einen separaten Außenzugang, ein eigenes Duschbad sowie vorbereitete Küchenanschlüsse. Damit eignet sich der Bereich beispielsweise als großzügiges Homeoffice, Gästebereich, Fitnessraum, Atelier oder Rückzugsort für ein erwachsenes Familienmitglied.

Der Hobbybereich ist derzeit nicht als eigenständige Einliegerwohnung genehmigt. Eine entsprechende wohnwirtschaftliche Nutzung müsste bei Bedarf vorab baurechtlich geprüft und genehmigt werden. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum, Technik- und Heizungsräume sowie mehrere Kellerräume.

Auch der Außenbereich bietet viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück umfasst einen Garten, eine Südterrasse sowie die Dachterrasse der oberen Wohnung. Zwei Garagen, darunter eine Garage mit Überhöhe sowie vorderem und hinterem Sektionaltor, ein Freiplatz und die weitläufige Einfahrt schaffen komfortable Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2017, die Fußbodenheizung und die Energieeffizienzklasse A+ verbinden das großzügige Raumangebot mit zeitgemäßer Energietechnik. Der im Energieausweis ausgewiesene Endenergieverbrauch beträgt 21,3 kWh/(m²·a).

Das Haus ist unbewohnt und wird vollständig geräumt übergeben. Beide Einbauküchen sowie sämtliche fest mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungsbestandteile verbleiben in der Immobilie. Dadurch steht das Objekt kurzfristig zur Verfügung und bietet seinen neuen Eigentümern viel Raum für eine individuelle Gestaltung.

Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Detalles de los servicios

Attraktive Feldrandlage in Heilbronn-Kirchhausen

- genehmigtes Zweifamilienhaus mit zwei großzügigen Wohneinheiten
- Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2017
- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erdgeschosswohnung mit ca. 191 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- sonnige Südterrasse
- direkter Zugang zum Garten
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- funktionsfähige Einbauküche mit Speisekammer
- Dachgeschosswohnung mit ca. 141 m² Wohnfläche
- hohe Decken und sichtbare Holzelemente
- großzügige Dachterrasse in Südausrichtung
- Blick ins Grüne
- Kaminofen
- funktionsfähige Einbauküche mit Speisekammer
- ca. 68 m² großer Hobbybereich im Untergeschoss
- separater Außenzugang
- eigenes Duschbad
- vorbereitete Küchenanschlüsse
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice, Gäste-, Fitness- oder Kreativbereich
- separater Hauswirtschaftsraum
- drei Kellerräume
- Technik- und Heizungsraum
- zentrale Staubsaugeranlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- zwei Garagen
- eine Garage mit Überhöhe sowie vorderem und hinterem Sektionaltor
- ein ausgewiesener Pkw-Freiplatz
- großzügige Einfahrt mit weiteren Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und Gäste
- zusätzlicher Besucherparkplatz für die Anwohner an der Wendeplatte

Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Wohnen am Feldrand – kurze Wege zu Heilbronns Zukunftsstandorten

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage am Rand von Heilbronn-Kirchhausen. Die Sackgassenlage und die unmittelbar angrenzenden Felder schaffen ein naturnahes Wohnumfeld; Spazier- und Feldwege beginnen in direkter Nähe zum Grundstück.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum entstehenden IPAI Campus im Areal Steinäcker bei den Böllinger Höfen. Je nach gewählter Route beträgt die Entfernung vom Objekt voraussichtlich etwa sieben bis acht Kilometer. Dort entsteht ein international ausgerichteter Standort für die Entwicklung und Anwendung künstlicher Intelligenz, an dem perspektivisch mehr als 5.000 Menschen arbeiten sollen.

Auch die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar: Ein Kindergarten liegt etwa 350 Meter, Einkaufsmöglichkeiten und ein Hausarzt jeweils rund 650 Meter sowie die nächste Bushaltestelle ungefähr 700 Meter entfernt. Die Grundschule befindet sich in einer Entfernung von rund 1,4 Kilometern.

Das Heilbronner Stadtzentrum sowie die Gewerbe- und Arbeitsplatzstandorte im Heilbronner Norden sind gut erreichbar. Über die Autobahnen A6 und A81 besteht zudem eine gute Anbindung an die umliegende Wirtschaftsregion.

Die Lage verbindet damit Wohnen in Feldrandnähe mit einer guten örtlichen Infrastruktur und kurzen Wegen zu einem der bedeutenden Entwicklungsstandorte im Heilbronner Norden.

Número de propiedad: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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