

Heilbronn

„Seltene Gelegenheit: Zwei Häuser auf einem Grundstück in Sontheim

CODE DU BIEN: 26188037

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 629 m²

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188037	Prix d'achat	745.000 EUR
Surface habitable	ca. 156 m²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2013
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1936	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



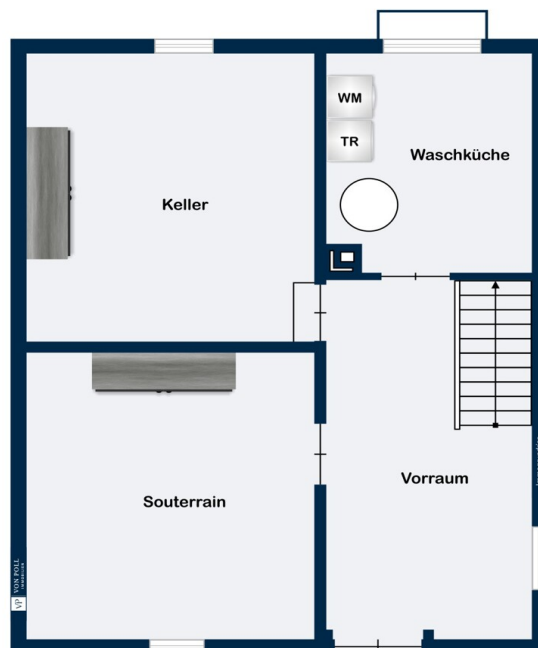
CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

Détails des commodités

Modernisierungen:

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

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188037 - 74081 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com