

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

# Traumhaus in Randlage

**CODE DU BIEN: 26188116**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 333,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 939 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188116	Prix d'achat	1.285.000 EUR
Surface habitable	ca. 333,16 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 223 m <sup>2</sup>
Année de construction	2008	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	21.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



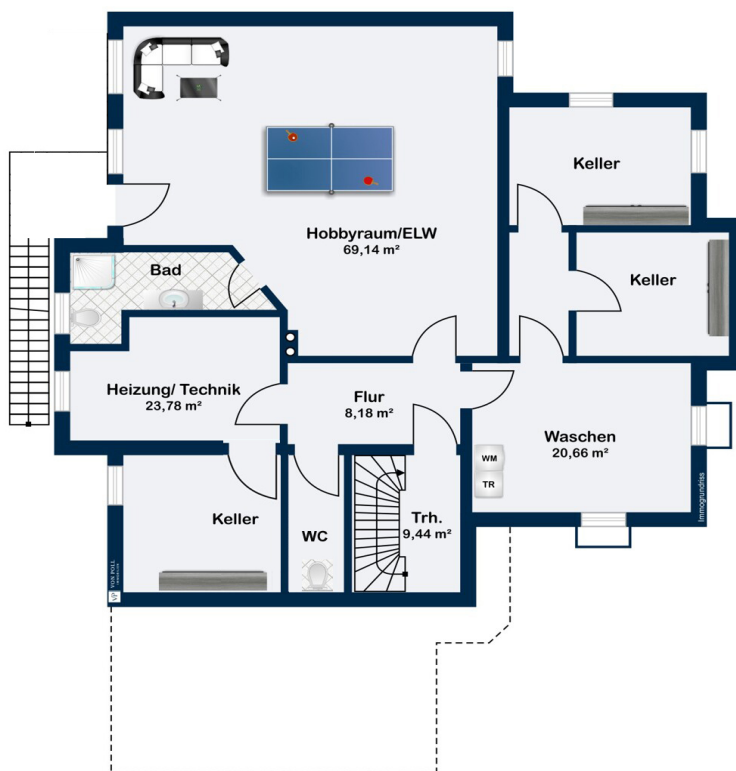
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

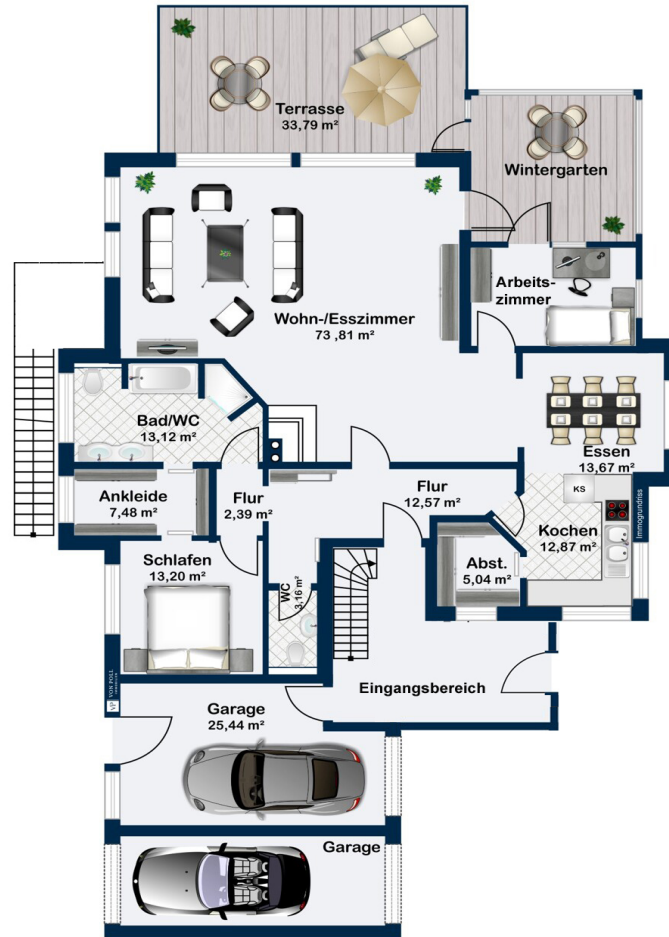
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

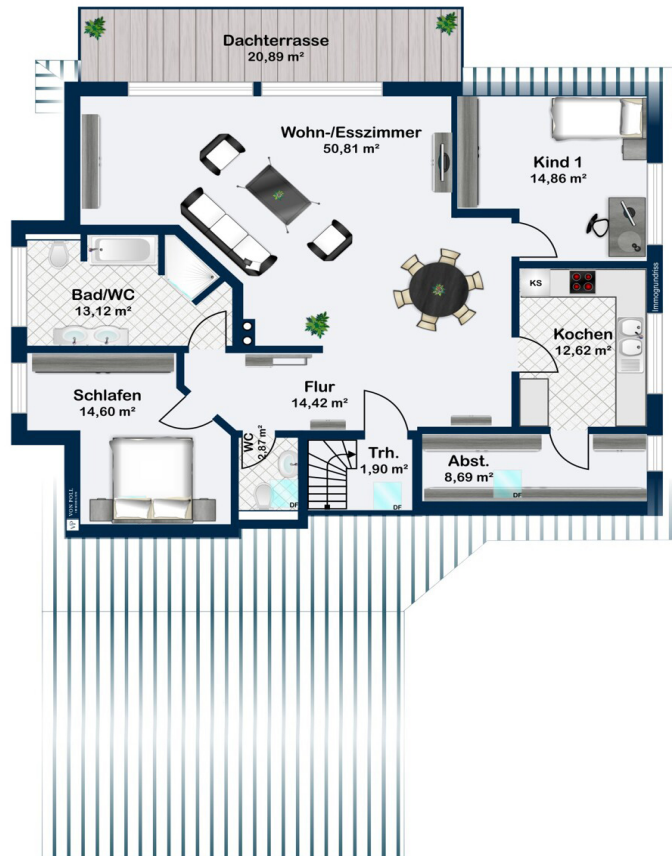
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Une première impression

Traumhaus in Randlage

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Kirchhausen, direkt am Feldrand, befindet sich dieses hochwertige Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, für Familienmitglieder unter einem Dach oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier verbindet sich modernes Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und einem naturnahen Lebensgefühl.

Das 2008 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Architektur, moderne Haustechnik und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die 2017 erneuerte Luft-Wasser-Wärmepumpe (Energieeffizienzklasse A+) ermöglicht zeitgemäßes und energieeffizientes Wohnen. Hohe Decken, sichtbare Holzelemente und große Fensterflächen schaffen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht und Wärme.

Erdgeschosswohnung – Wohnen mit direktem Zugang ins Grüne (ca. 191 m<sup>2</sup>)  
Der Mittelpunkt der Erdgeschosswohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und großen Fensterfronten. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Südterrasse sowie in den Wintergarten – ideale Orte für entspannte Sommerabende, Frühstück im Grünen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Freiraum zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein flexibel nutzbares Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die voll ausgestattete Küche mit praktischer Speisekammer ergänzt den Wohnkomfort perfekt.

Der separate Elternbereich verfügt über ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC.

Dachgeschosswohnung – Lichtdurchflutetes Wohnen mit Südbalkon (ca. 141 m<sup>2</sup>)  
Auch die Dachgeschosswohnung vermittelt ein ganz eigenes Wohngefühl. Hohe Decken, sichtbare Holzflächen und der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin schaffen eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südbalkon mit Blick ins Grüne – perfekt, um die Abendsonne zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine voll ausgestattete Küche mit Speisekammer, ein flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie einen separaten Elternbereich mit Tageslichtbad. Dieses ist mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet.

Untergeschoss – Vielseitig nutzbar

Das Untergeschoss ergänzt das Haus um zusätzliche Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der ca. 68 m<sup>2</sup> große Hobbyraum mit separatem Zugang und modernem Duschbad – ideal für Homeoffice, Gäste, Fitness oder kreative Hobbys. Darüber hinaus stehen ein Hauswirtschaftsraum, mehrere Kellerräume sowie der Technik- und Heizungsraum zur Verfügung.

Ausstattung & Außenbereich

Das 939 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ob entspannte Stunden im Garten, Grillabende auf der Terrasse oder sonnige Momente auf dem Balkon – hier spielt sich das Wohnen auch draußen ab.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- zentrale Staubsauganlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- Doppelgarage

- PKW-Freiplatz sowie großzügige Einfahrt

#### Fazit

Dieses Zweifamilienhaus vereint ruhiges Wohnen am Feldrand mit modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Natur, Privatsphäre und ein besonderes Wohngefühl legen – mit viel Lebensqualität innen wie außen.

**CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Détails des commodités

- Feldrandlage
- Luft-Wasser-Wärme-Pumpe von 2017 (Energieeffizienzklasse A+)
- EG Wohnung mit ca. 191 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sonniger Süd-Terrasse
- Wintergarten
- Kaminofen
- DG Wohnung mit ca. 141m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachterrasse in Süd-Ausrichtung
- Kaminofen
- Großer Hobbyraum mit separatem Zugang und Badezimmer im UG
- Hauswirtschaftsraum
- 3x Keller
- Technikraum
- Fußbodenheizung
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- 2x Garage (Einer davon mit Überhöhe und vorderem, sowie hinterem Sektionaltor)
- 1x PKW Freiplatz
- Vor der Garage weiterer Platz für Gäste / ca. 6 Stellplätze
- Ein Besucher Parkplatz für die Anwohner an der Wendeplatte

**CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

Kirchhausen ist seit 1972 ein Stadtteil von Heilbronn, liegt rund 10 km vom Stadtzentrum entfernt und zählt etwa 4.000 Einwohner. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse direkt am Feldrand.

Der Ort ist geprägt von seiner Geschichte aus der Zeit des Deutschen Ordens, sichtbar u. a. am Deutschordensschloss aus dem 16. Jahrhundert, das heute ein beliebter Ort für Trauungen und kulturelle Veranstaltungen ist. Regelmäßige Feste, Konzerte und Kleinkunst prägen das lebendige Ortsleben. Die Infrastruktur wurde in den letzten Jahrzehnten stetig ausgebaut und umfasst unter anderem eine Sportanlage, ein Freibad sowie kulturelle Einrichtungen.

Kirchhausen bietet zwei Kindergärten, eine Grundschule mit Ganztagsangebot und einen Jugendtreff. Weitere Wohn- und Gewerbegebiete sorgen für eine positive Entwicklung des Stadtteils. Eine gute Anbindung ist durch Buslinien sowie weitere öffentliche Angebote gewährleistet.

Die Stadt Heilbronn mit ca. 132.000 Einwohnern ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit namhaften Arbeitgebern wie Lidl, Bosch und Audi. Eine hervorragende Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Großstädte und des Flughafens Stuttgart.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ein stark wachsender Bildungsstandort mit Hochschulen wie der TUM, der Hochschule Heilbronn und der DHBW sowie der entstehende Innovationspark für Künstliche Intelligenz (IPAI) machen Heilbronn zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.

**CODE DU BIEN: 26188116 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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