

Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Zwei Generationen, ein besonderes Zuhause – großzügiges Zweifamilienhaus am Feldrand

CODE DU BIEN: 26188200



PRIX D'ACHAT: 1.285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 333,16 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 939 m²

CODE DU BIEN: 26188200 - 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: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188200
Surface habitable	ca. 333,16 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.285.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 223 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2036
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	21.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

La propriété

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

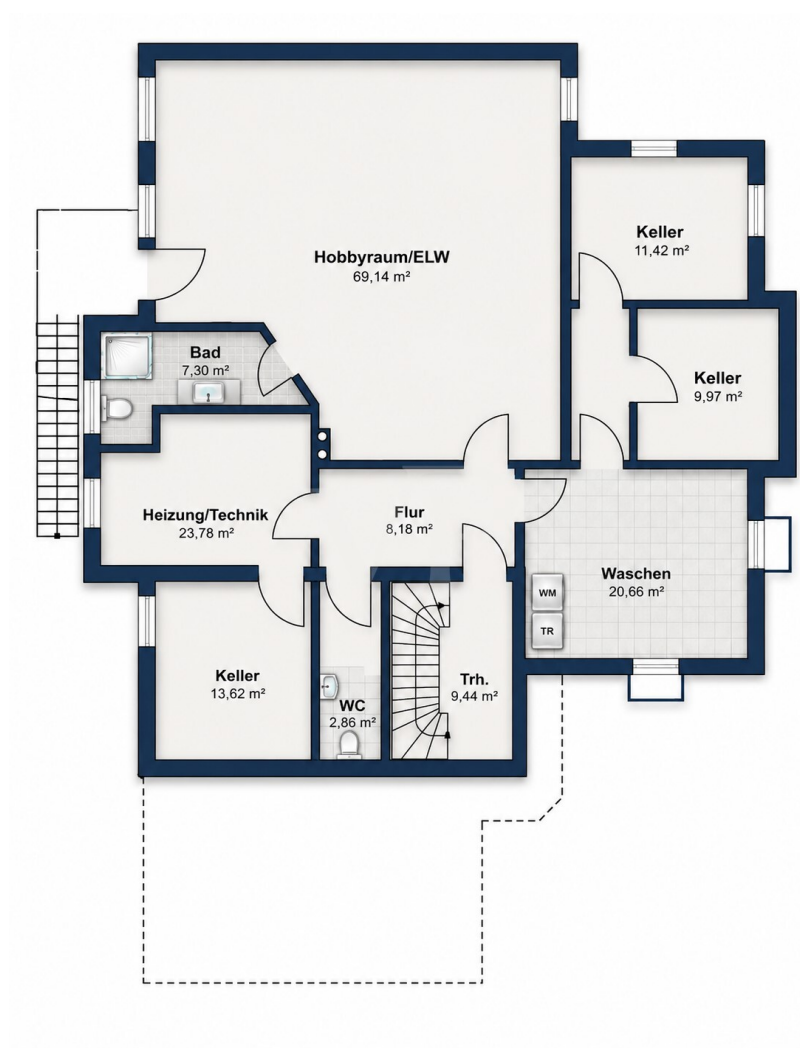
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

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

CODE DU BIEN: 26188200 - 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: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen - Heilbronn

Tout sur l'emplacement

Wohnen am Feldrand – kurze Wege zu Heilbronn's 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.

CODE DU BIEN: 26188200 - 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

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

www.von-poll.com