

Heilbronn

# Bauhausarchitektur in HN-OST mit viel Platz zum Träumen

????????? ??????????: 24188124

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 2.288.000 EUR • ??????????: ca. 329 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ??: 650 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188124	????? ???????	2.288.000 EUR
????????????	ca. 329 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	?????????	???????
?????????????? ??? ???????????	5	????????????	????????????
???????????	3	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2014	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ????????????? ?????????????	64.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.02.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



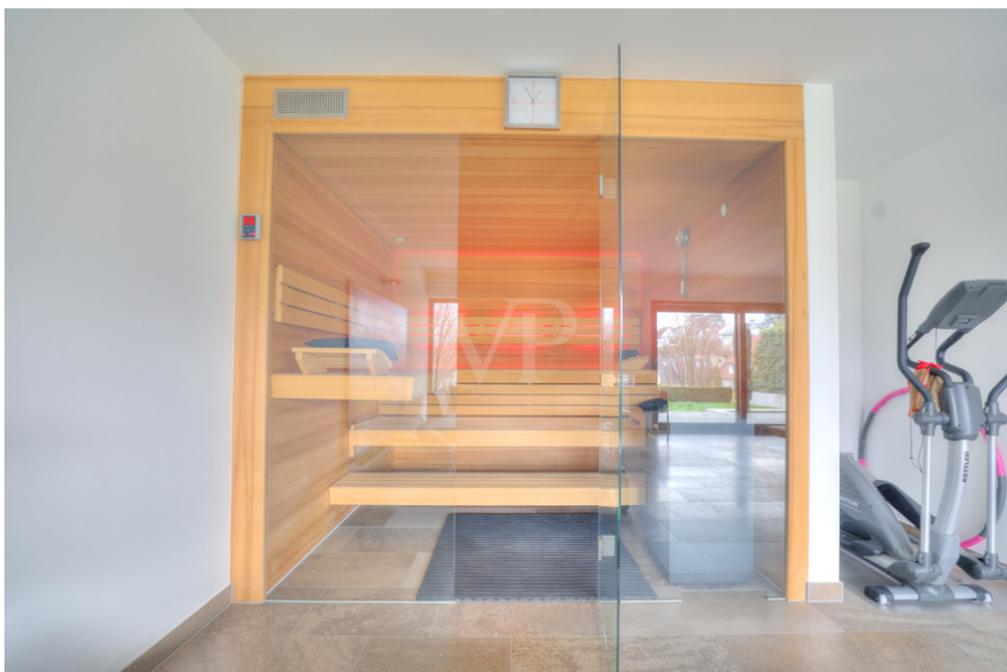
???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



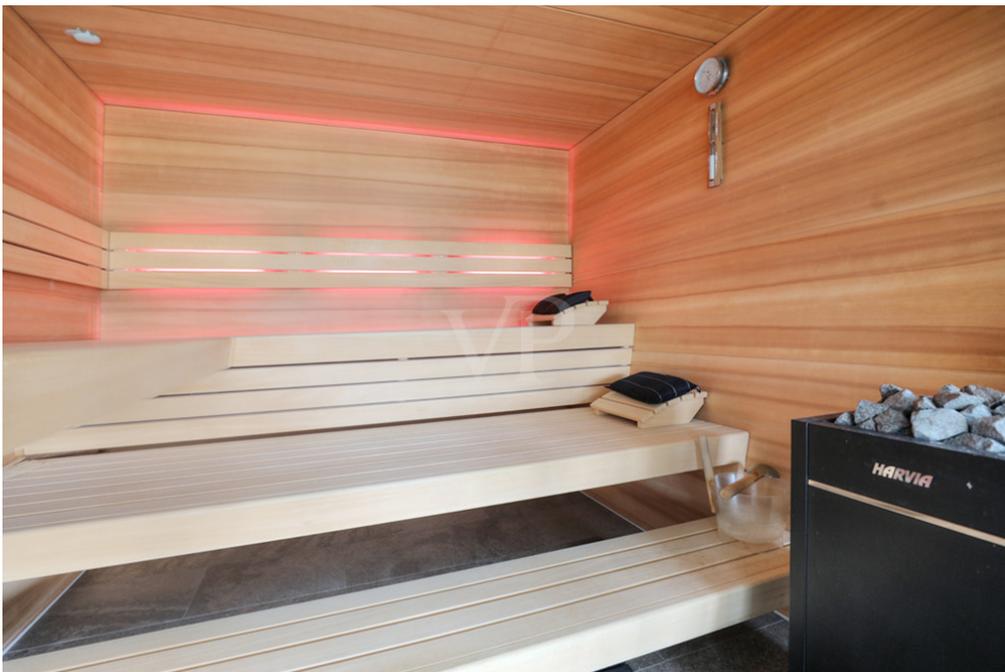
???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24188124 - 74074 Heilbronn

??? ?????? ???????????

Bauhausarchitektur in HN-OST mit viel Platz zum Träumen. Ansprechender Grundriss auf drei Ebenen, bzw. ca. 329 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das hochwertig errichtete Architektenhaus wurde 2014 fertiggestellt und im selben Jahr bezogen. Es zeichnet sich beispielsweise durch einen bedachten Grundriss mit klaren Linien und hellen Räumen aus. So haben die meisten Wohnräume Fenster in zwei Himmelsrichtungen. Das Erdgeschoss mit seinen ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird entweder direkt über den Haupteingang, oder über die Doppelgarage (HWR) erschlossen. Praktisch, durch die Garage führt auch ein direkter Weg in den Garten. Ideal für Garten- / Poolpartys! Neben dem klassischen Gäste-WC im Eingangsbereich gibt es hier ein vorgelagertes Arbeitszimmer / Gästezimmer. Über die großzügige Garderobe (kaum sichtbar da integriert) geht es zum Herzstück des Gebäudes, dem Treffpunkt für die Liebsten. Der offene Wohn-Essbereich mit Kochinsel wird durch den zweiseitigen Kaminofen und der Süd-West-Dachterrasse mit Ausblick komplettiert. Ebenfalls praktisch ist der seitliche Zugang von der Küche zur Garage (kurze Wege für die Einkäufe) bzw. in den Garten. Durch die Jalousien an den raumhohen Fenstern kann je nach Wetterlage / Tageszeit das Licht und somit die Sicht angenehm gelenkt werden. Hier schafft man mit einem Knopfdruck ein angenehmes Ambiente. Die Fußbodenheizung und unser Kaminofen sorgen dann noch für die richtige Temperatur. Was will man mehr?! Im Eingangsbereich führt eine offene Treppe in das private, ca. 101 m<sup>2</sup> große Obergeschoss. Über einen hellen, großzügigen Flur erschließen sich ein Elternbereich mit Bad en Suite & vorgelagerter Ankleide sowie zwei Kinderzimmer mit eigenem Tageslichtduschbad. Auch hier gibt es überwiegend Bodentiefe Fenster sowie Fußbodenheizung. Abgesehen von den Sanitärbereichen gibt es überall Eiche-Parkettböden. Das Gartengeschoss mit ebenfalls ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, teilt sich in zwei Bereiche auf. 1. Die üblichen Nutzräume wie z.B. Hausanschlussraum oder Weinkeller. 2. Den Wohlfühl-Wellnessbereich mit sehenswerter Sauna, Dusche & WC sowie Ruheraum / Gästezimmer. Auch für sportliche Aktivitäten findet sich hier ausreichend Platz. Die angrenzende Terrasse ist überdacht und geht fließend in den Süd-West-Garten über. Hier sind Gartenpartys mit der ganzen Familie oder aber auch ein Sonnenbad alleine / zu zweit ein Genuss. Wenn es im Sommer zu heiß wird, hätten wir ein wenig Platz für einen großen Pool. Außerdem sorgen die zwei elektrischen Markilux-Markisen auf der gesamten Terrassenbreite mit senkrechtem Schatten-Plus-System und Windwächter für eine angenehme Ambiente. Für alle Fälle, haben wir hier im Innenbereich noch eine kleine Küche – kurze Wege! Die Lage, das Platzangebot und die Qualität der Immobilie sprechen für sich.

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

????????????????? ??? ??????????

- Doppelgarage
- Massiv-Bauweise
- Fußboden-Gasheizung Paradigma im ganzen Haus
- Designer-Glasgeländer an den zu schützenden Fenstern und Türen
- Fenster aus Meranti-Massiv-Holzfenster
- Elektrische Alu-Jalousien
- Sat-Anlage
- Doppelgarage und zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Parkett Eiche
- Natursteinplatten (deutscher Muschelkalk)
- Offener Kamin mit elektronischer Steuerung
- Offene Markenküche mit Markengeräten
- Alarmanlage
- Sauna mit Glasfront, LED-Ambiente-Beleuchtung und Einbau-Lautsprecher
- Elektrische Markisen mit Windwächter
- EG und OG sind komplett mit den hochwertigen Wand- und Deckenleuchten von "Occhio" ausgestattet

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

??? ??? ??? ????????????

So laden zum Beispiel der nahegelegene Pfühlpark, der Biergarten am Trappensee mit sehr gutem Restaurant oder das LiLu zu schönen Spaziergängen ein - Naherholung pur!!! Das Stadtzentrum ist ca. 1,9 KM entfernt - also in wenigen Fahrminuten erreichbar. Natürlich auch ganz leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad - zur nächstgelegenen Bushaltestelle oder zur Stadtbahn sind es auch nur wenige Meter. Einkaufsmöglichkeiten oder Ärzte gibt es in unmittelbare Nähe oder direkt im Heilbronner Zentrum. Hier finden Sie dann auch zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse  
ist B.

???????? ??????????: 24188124 - 74074 Heilbronn

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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