

Heilbronn

# Ein-/ Zweifamilienhaus in exklusiver Traumlage am Wartberg – idyllisch zwischen den Weinbergen in ruhiger Randlage

????????? ??????????: 25188086



VERKAUFT

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
Top-Makler Heilbronn  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

www.von-poll.com

????? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 193,38 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ????????: 1.045 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????

● ??? ??? ??? ??????????

● ?????????????? ????????????

????????? ??????????: 25188086 - 74076 Heilbronn

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25188086	????? ???????	690.000 EUR
???????????	ca. 193,38 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	????????????? ??????	???????	???????
??????????	7	???????????	???????
?????????? ???	5	???????	?????????, WC
???????????		???????	???????????, ????, ???????????????
???????????	2	???????	?????????, ????????
????? ????????????	1953	???????	
????? ????????????	2 x ????????????		
	????? ????????????, 2 x ????????		



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25188086 - 74076 Heilbronn

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

???????????

???????????

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

???????????

???????????

????

???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ??????



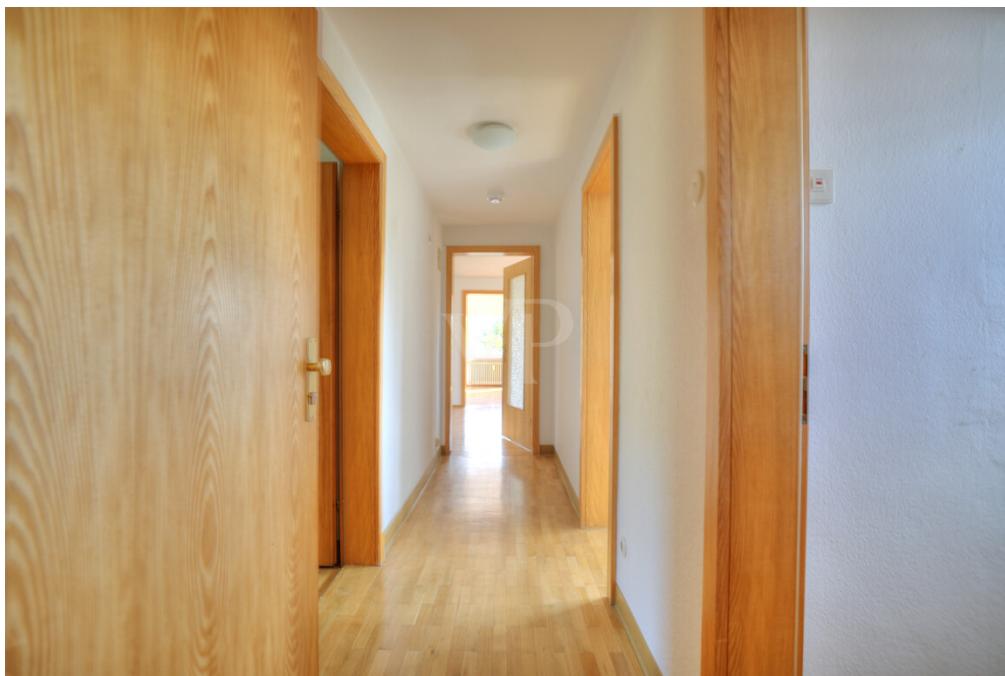
???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



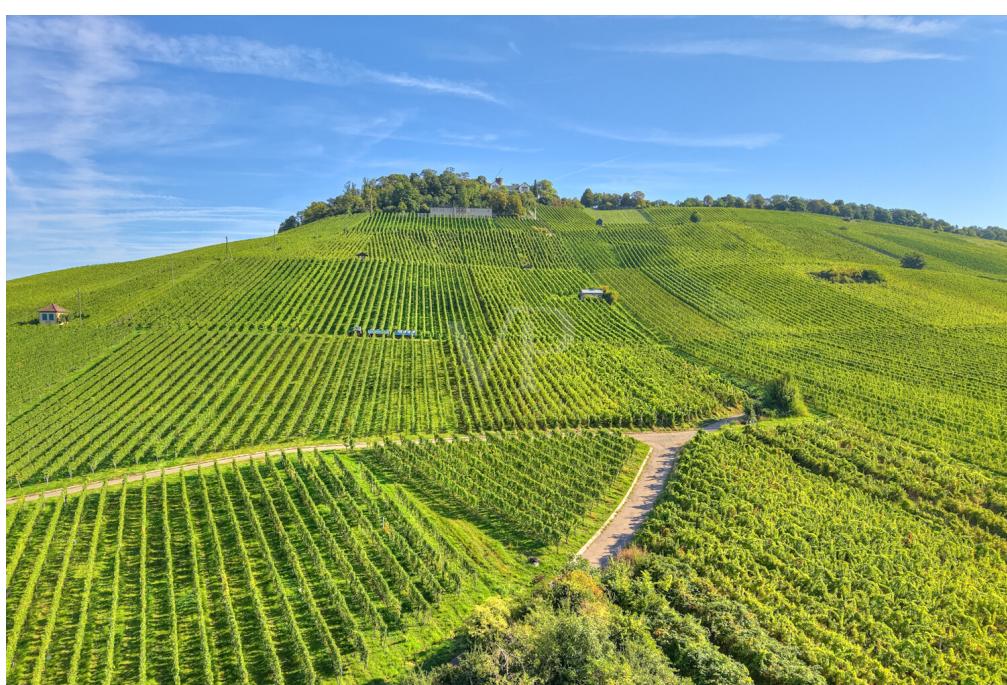
???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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  
IN THE WORLD™

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

???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

?? ??????



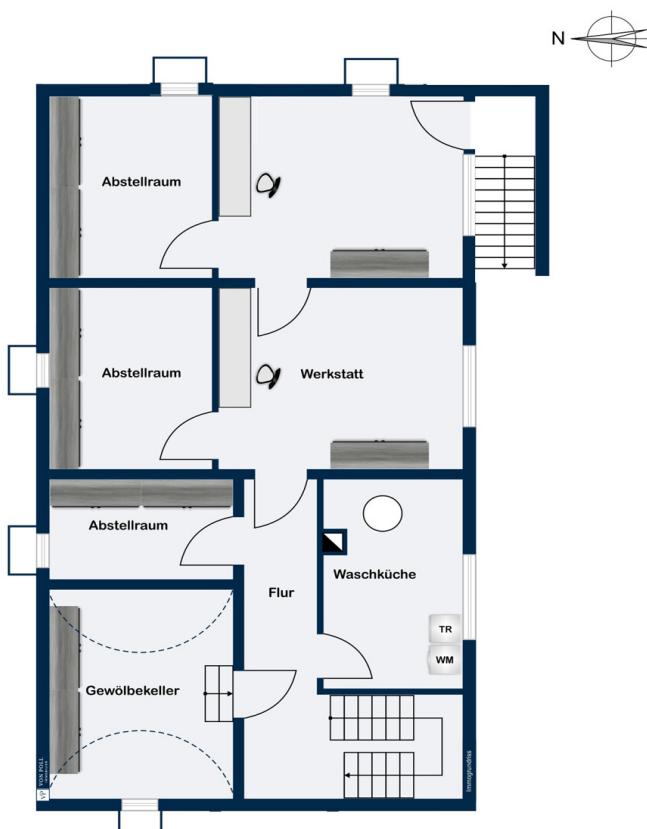
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

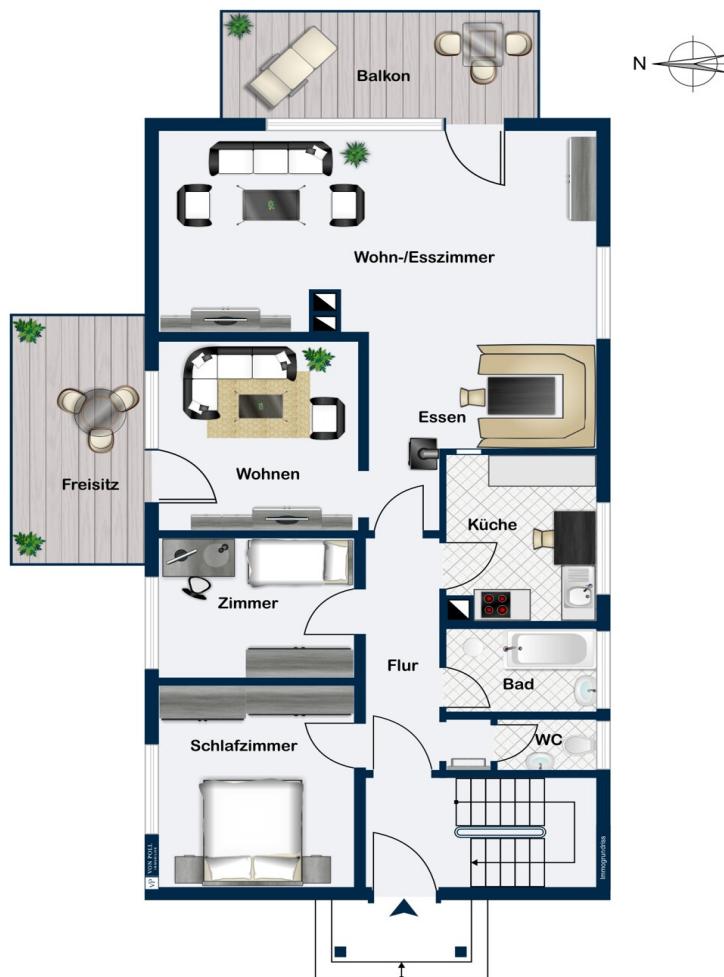
T.: 07131 - 12 32 46 0

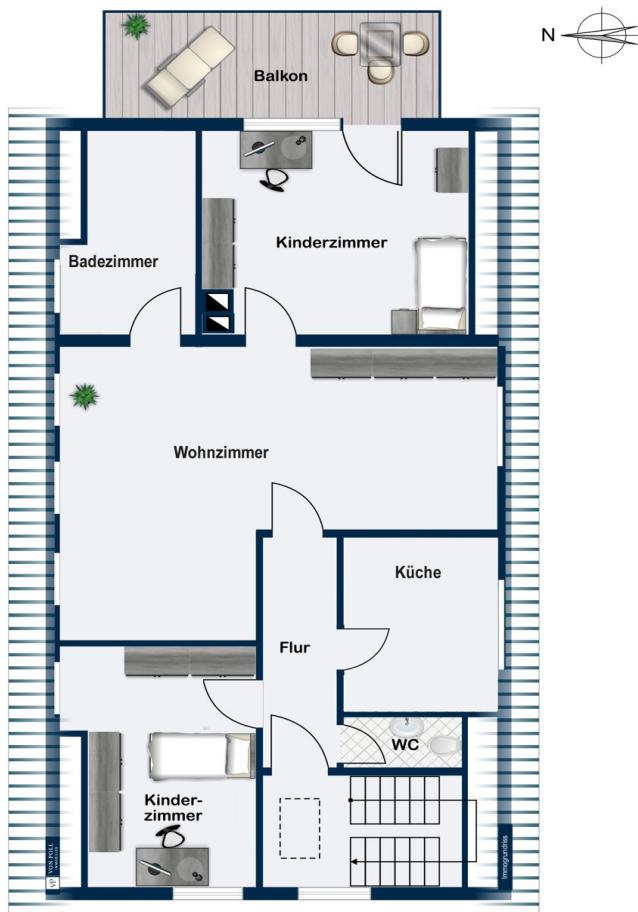
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

????????? ??????????: 25188086 - 74076 Heilbronn

???????







???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

## ??? ????? ????????

Ein-/ Zweifamilienhaus in exklusiver Traumlage am Wartberg – idyllisch zwischen den Weinbergen in ruhiger Randlage

Die 1953 errichtete Immobilie steht auf einem ca. 1.045 m<sup>2</sup> großen Grundstück und begeistert mit direkt angrenzenden Weinbergen sowie den herrlichen Blick auf den Wartberg.

Auf rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eignet sich hervorragend für eine umfassende Kernsanierung.

### Erdgeschoss

Hier befindet sich der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zu zwei sonnigen Terrassen (Süd- und Ostausrichtung). Die Küche sowie ein Badezimmer mit angrenzendem separatem WC schließen sich direkt an. Drei weitere Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer – runden diese Ebene ab.

### Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet weiteren Platz: Hier stehen aktuell ein großes Wohnzimmer, zwei Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein Balkon in sonniger Südausrichtung zur Verfügung. Eine Küche, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort.

### Untergeschoss

Auch der Keller überzeugt mit praktischer Nutzfläche: Drei klassische Kellerräume, ein Gewölbekeller, eine Werkstatt und eine Waschküche bieten vielseitige Möglichkeiten.

### Fazit

Ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden – hier bietet sich Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein charmantes Zuhause in begehrter Weinberg-Lage nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

## ????????????? ??? ??????

- Traumhafte Lage direkt an den Weinbergen

Mein Platz an der Sonne - mit Aussicht:

- Terrasse + Balkon in sonniger Süd-Ausrichtung (Balkon mit Markise)
- Weiterer Balkon in Ost-Ausrichtung (mit Markise)

Gute Raumaufteilung:

- Fünf Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Zwei separate WC's

Praktisches Untergeschoss:

- 2x Keller
- Gewölbekeller
- Werkstatt
- HWR
- Doppelgarage + 2x PKW Freiplatz

????????? ??????????: 25188086 - 74076 Heilbronn

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

Heilbronn besticht als wirtschaftlich dynamische Mittelstadt mit rund 132.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt mit einer modernen Infrastruktur und exzellenten Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, die ein sicheres und familienfreundliches Umfeld schafft. Dank direkter Zugverbindungen, vielfältiger öffentlicher Verkehrsmittel und der Nähe zur Autobahn ist Heilbronn hervorragend angebunden und bietet zugleich eine lebendige, internationale Atmosphäre, die Raum für persönliche Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander lässt.

Die Immobilie befindet sich im Heilbronner Norden, direkt an den Weinbergen unterhalb des Wartberges.

Die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Freizeitangeboten wie dem Generationengarten am Wartberg und mehreren Spielplätzen sowie Sportanlagen lädt zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie „Käferflug“ in nur zwei bis drei Minuten Fußweg sowie die Straßenbahnstation „Industriplatz“ in etwa zwölf Minuten gewährleisten eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten wie der Becker-Franck-Stiftung, nur drei Minuten zu Fuß entfernt, bis hin zu Grund- und Werkrealschulen wie der Wartbergschule, die in etwa sechs Minuten erreichbar ist, reichen. Auch weiterführende Schulen und Hochschulen, darunter der TUM Campus Heilbronn, sind bequem in 13 bis 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten exzellente Bildungsmöglichkeiten.

Für die Gesundheit sorgen zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die in einem Radius von 10 bis 20 Gehminuten erreichbar sind, darunter die Wartberg Apotheke und verschiedene Arztpraxen, die schnelle und kompetente Versorgung garantieren.

Diese Lage vereint alle Voraussetzungen für ein sicheres, gesundes und erfülltes Familienleben in Heilbronn. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine lebendige Gemeinschaft, die Raum für Wachstum, Geborgenheit und gemeinsame Zukunftsperspektiven bietet.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25188086 - 74076 Heilbronn

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

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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