

Heilbronn

# Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage – pflegeleicht & durchdacht

????????? ??????????: 26188002

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.119.000 EUR • ??????????: ca. 181 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 332 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

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

???????? ?????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ?????????	26188002	????? ???????	1.119.000 EUR
????????????	ca. 181 m²	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	4		
????????	3		
????? ?????????????	2011	????? ?????????????	2024
????? ?????????????	1 x ?????????? ????? ?????????????, 2 x ??????	???????? ????????????	??????
		???????????????????? ?????	ca. 100 m²
		??????	???????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ?????????????	80.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.08.2034	???????????? ???????????????? ????????????	C
????? ?????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2011

???????? ?????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ??????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 26188002 - 74074 Heilbronn

?? ???????



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)



???????? ??????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

???????





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

??????? ???????: 26188002 - 74074 Heilbronn

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

Ihr neues Zuhause zwischen Stadt und Natur – modern, behaglich, besonders

Ansehen lohnt sich!

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, Behaglichkeit und eine außergewöhnliche Lage harmonisch miteinander verbindet. In ruhiger Sackgassenlage, direkt am Feldrand, genießen Sie naturnahe Erholung und Privatsphäre – und erreichen dennoch das Heilbronner Stadtzentrum in nur etwa 20 Gehminuten.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch klare Architektur, offene Grundrisse und ein durchdachtes Wohnkonzept. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit Kaminofen – ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Zusammensein. Die moderne, offene Einbauküche mit angrenzender Speisekammer verbindet Funktionalität mit zeitlosem Design. Ein separates Arbeitszimmer bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice oder individuelle Nutzung.

Im Obergeschoss stehen zwei helle Schlafzimmer zur Verfügung, jeweils mit eigenem Badezimmer. Diese Aufteilung bietet sowohl Paaren als auch Familien mit einem Kind ein hohes Maß an Privatsphäre und Komfort.

Das Untergeschoss erweitert den Wohnraum um eine private Wellnessebene. Sauna, Dusche, WC und ein weiterer Kamin schaffen einen Rückzugsort für Entspannung und Erholung. Ob Fitnessbereich, TV-Lounge oder persönlicher Spa-Bereich – hier lassen sich individuelle Wohnwünsche flexibel realisieren.

Das pflegeleichte Grundstück, eine großzügige Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab. Fußbodenheizung auf allen Ebenen und moderne Solarthermie sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen.

??????? ?????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

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

Ausstattung:

- 3 Bäder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kaminöfen (EG & UG)
- Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)
- Solarthermie

Außenbereich:

- Doppelgarage
- Süd-Terrasse

---

Weitere Extras:

- Bevorzugte Wohnlage im Heilbronner Osten
- Feldrandlage in ruhiger Sackgasse
- ca. 20 Minuten fußläufig zur Innenstadt
- Weinberge und Naherholungsgebiete direkt vor der Tür
- Pfuhlpark, Trappensee und Köpfertal fußläufig erreichbar
- Stadtbahn und ÖPNV in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Anbindung an A6 und A81
- Schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen
- Flughafen Stuttgart ca. 1 Stunde entfernt
- Vielfältige Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebote
- Nähe zu Schulen, Kindergärten und Sportvereinen
- Wirtschaftsstarker Standort mit namhaften Arbeitgebern
- Bedeutender Bildungs- und Innovationsstandort (IPAI, Campus)
- Hoher Freizeitwert durch Weinbau- und Naturregion
- Ideale Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort

??????? ???????: 26188002 - 74074 Heilbronn

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

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen



Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

??????? ?????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 26188002 - 74074 Heilbronn

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

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

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

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