

Heilbronn

# „Seltene Gelegenheit: Zwei Häuser auf einem Grundstück in Sontheim

VP azonosító: 26188037

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

VÉTELÁR: 745.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 629 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	26188037	Vételár	745.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 156 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2013
Hálósobák	2	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdőszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1936	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



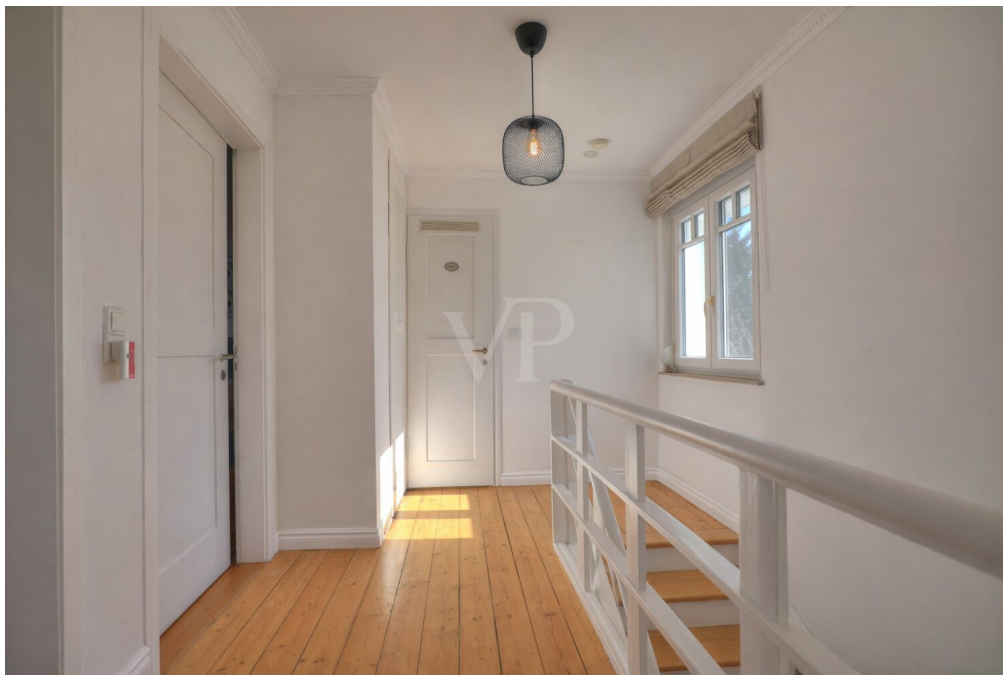
VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



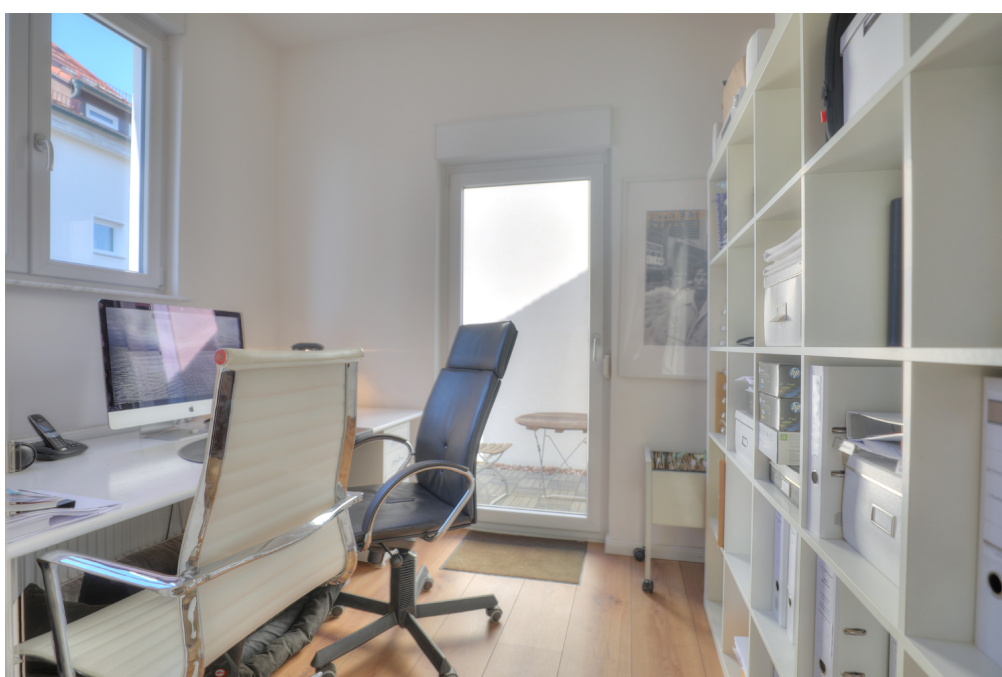
VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Az ingatlan



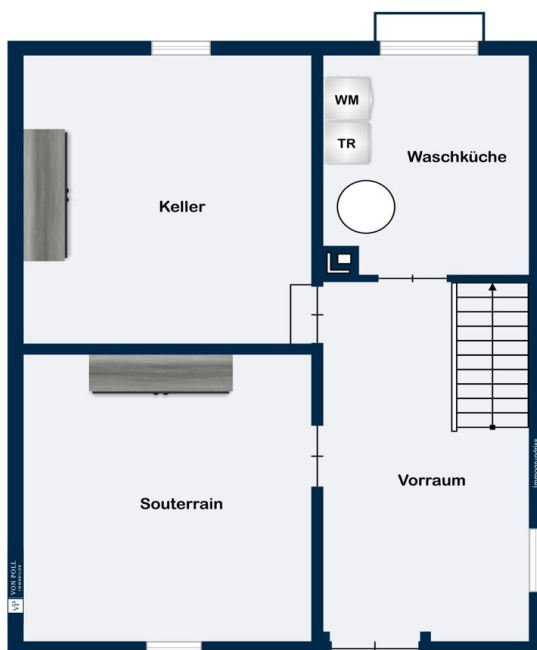
**VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## **Az ingatlan**

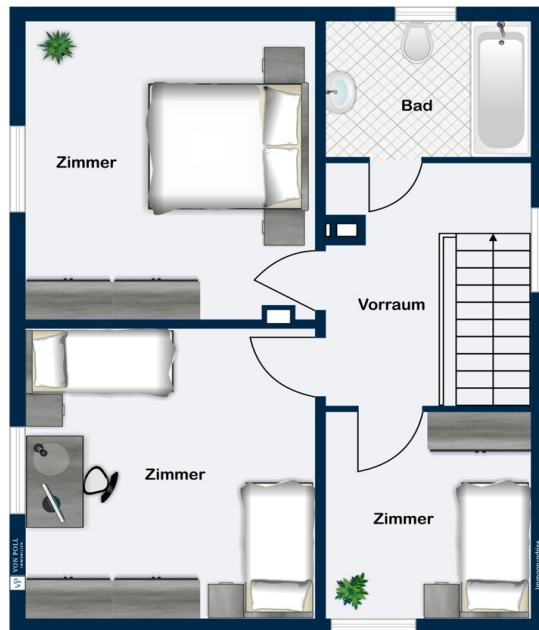


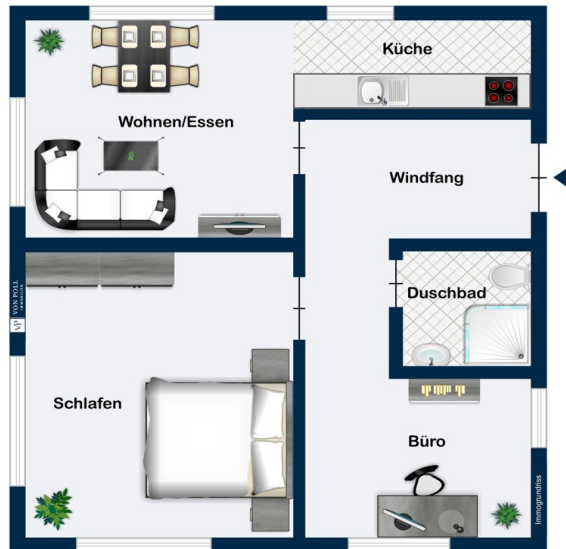
VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## **Az elso benyomás**

In einer ruhigen und besonders beliebten Wohnlage von Sontheim, einem der gefragtesten Stadtteile von Heilbronn, erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: zwei charmante Häuser auf einem Grundstück, die vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die im Jahr 1936 erbauten Gebäude wurden im Laufe der Jahre umfangreich modernisiert und verbinden heute den Charme eines klassischen Hauses mit modernem Wohnkomfort. Besonders attraktiv ist die flexible Nutzung – ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen oder die Nutzung eines Hauses als separates Gäste- oder Vermietungsobjekt.

Das Haupthaus mit rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein gemütliches und zugleich funktionales Wohnkonzept. Im Erdgeschoss bildet der Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Küche sowie ein separates WC. Dielenböden, Parkett und Marmorelemente verleihen den Räumen eine warme und zugleich hochwertige Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Kinderzimmer und Badezimmer, wodurch sich das Haus ideal für Paare oder eine kleine Familie eignet.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Neben einem Weinkeller stehen ein Fitnessraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Außenbereich: Die Terrasse und der Garten in Südausrichtung laden zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Stunden im Freien ein. Darüber hinaus ist das Haus bereits zukunftsorientiert vorbereitet: Leitungen für Solarthermie zur Warmwasserbereitung sowie für eine Photovoltaikanlage sind vorhanden. Zusätzlich besteht die Option für den Anschluss eines Kaminofens, der für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre sorgen kann. Das zweite Gebäude auf dem Grundstück wird derzeit als Büro genutzt, lässt sich jedoch problemlos auch als eigenständiges kleines Wohnhaus nutzen – ideal für Selbstständige, Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung.

Die Lage in Sontheim verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, während die Heilbronner Innenstadt schnell erreichbar ist.

**VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## **Részletes felszereltség**

**Modernisierungen:**

- 2006 alle Leitungen
- 2010 Vollwärmedämmung und alle Fenster
- 2011 Sanitär und Heizung

**VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Sontheim (Heilbronn) im Süden der Stadt Heilbronn. Der Stadtteil zählt zu den gefragten Wohnlagen Heilbronns und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.**

**Sontheim verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzten, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen. Die Heilbronner Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Bundesautobahn 81 sowie die Bundesstraße 27 besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.**

**Der Stadtteil zeichnet sich darüber hinaus durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Spazier- und Radwege entlang des Neckar sowie die umliegenden Weinberge bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.**

**Insgesamt bietet Sontheim eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität, die sowohl Familien als auch Berufspendler anspricht.**

**VP azonosító: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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