

Heilbronn

# Familienglück am Feldrand – Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung im Heilbronner Osten

**Codice oggetto: 26188031**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 413 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26188031</b>
Superficie netta	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7.5</b>
Camere da letto	<b>6</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1985</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>795.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2020</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	116.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



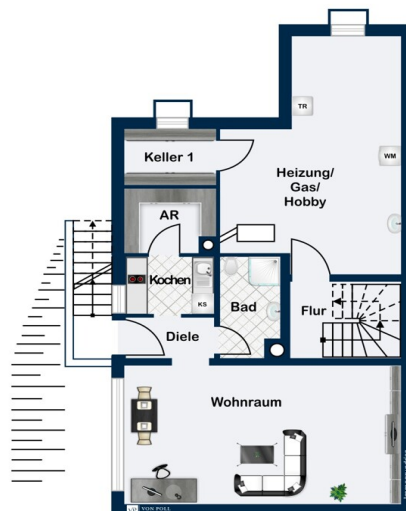
Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

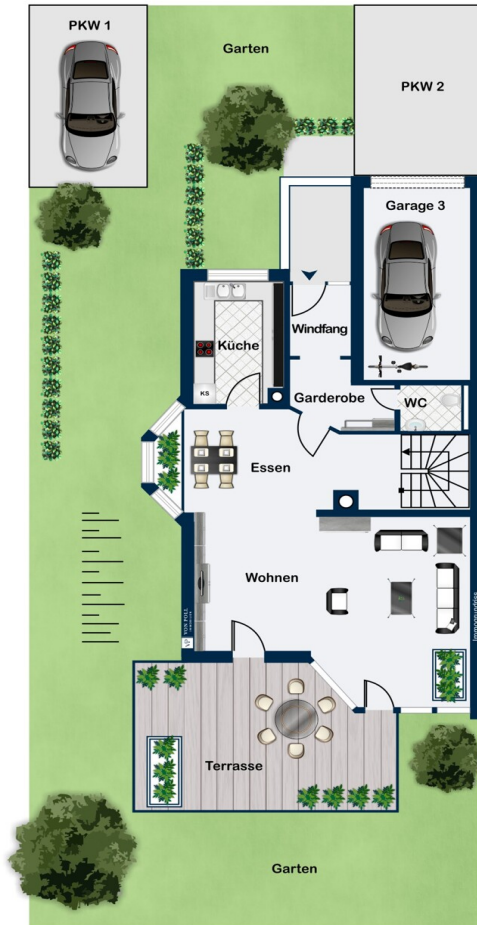
## La proprietà



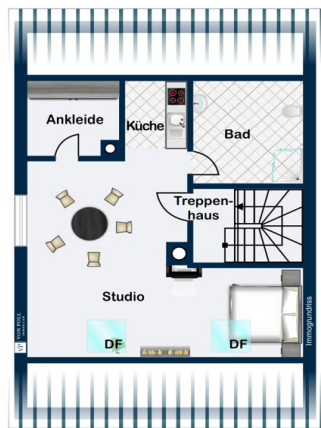
Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

**Familienglück am Feldrand – Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung im Heilbronner Osten**

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1985 vereint Großzügigkeit und eine traumhaft ruhige Feldrandlage. Mit rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Haupthaus sowie einer separaten Einliegerwohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Qualität, Flexibilität und eine hervorragende Lage legen. Das ca. 413 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem sonnigen Südgarten, der direkt an den Feldrand angrenzt – eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Ruhe und naturnahem Wohnen im beliebten Heilbronner Osten.

### **Erdgeschoss**

Bereits der großzügige Windfang mit Garderobe vermittelt ein einladendes Raumgefühl. Das Herzstück des Hauses ist der beeindruckende, ca. 47 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, während Kamin und Fußbodenheizung eine behagliche Wohnatmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Der Garten selbst ist pflegeleicht gestaltet – mit Rasenfläche, Gartenhäusern und gewachsenem Baumbestand als natürlichem Sichtschutz zu den Nachbarn. Die direkte Feldrandlage sorgt für eine außergewöhnlich ruhige Wohnqualität. Ein Gäste-WC sowie die voll ausgestattete Küche ergänzen das Raumangebot auf dieser Ebene.

### **Obergeschoss**

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept:

- Elternschlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Klimaanlage
  - Direkt angrenzendes Ankleidezimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>)
  - Zwei weitere Zimmer (je ca. 12 m<sup>2</sup>), ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
  - Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Bidet – zeitlos weiß gefliest
- Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Rückzugsort.

### **Dachgeschoss**

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein charmantes Studio mit kleiner Küche, Ankleidenische und eigenem Tageslichtbad mit Dusche. Perfekt geeignet für ältere Kinder, Gäste oder ein Au-pair.

### **Untergeschoss / Einliegerwohnung**

Neben klassischen Nebenräumen wie Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage (neue Gasheizung aus 2020) und Kellerraum befindet sich hier die separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang.

Auf ca. 38 m<sup>2</sup> verteilen sich:

- Diele
- Küche
- Abstellraum
- Badezimmer
- Großzügiger Wohn-/Schlafbereich

Diese Einheit eignet sich hervorragend zur Vermietung als zusätzliche Einnahmequelle oder zur Nutzung für Großeltern, erwachsene Kinder oder Gäste.

Eine Einzelgarage sowie ein separater PKW Freiplatz runden das Angebot ab.

#### Fazit

Eine außergewöhnlich großzügige Doppelhaushälfte in begehrter, ruhiger Lage im Heilbronner Osten – ideal für Familien, die Wert auf Wohnqualität, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Ob Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung der Einliegerwohnung – hier investieren Sie nicht nur in ein Haus, sondern in Lebensqualität und Zukunftssicherheit.

**Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ruhig gelegen am Feldrand / Heilbronn Ost**
- **Einliegerwohnung mit separatem Zugang im UG**
- **Fußbodenheizung und Kaminofen im EG**
- **Klimaanlage Schlafzimmer OG**
- **Studio mit Küche + Duschbad im DG**
- **Terrasse und Garten in Süd-Ausrichtung**
- **Waschküche**
- **Keller**
- **Dachboden**
- **PKW Freiplatz**
- **Garage**

**Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## **Tutto sulla posizione**

Dieses attraktive Doppelhaushälfte liegt 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 dem Bus, der 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 sorgt der 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.**

**Codice oggetto: 26188031 - 74074 Heilbronn**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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