

Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 629 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn**

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

**Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188037
Superficie netta	ca. 156 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1936

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>108.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2013</b>

Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



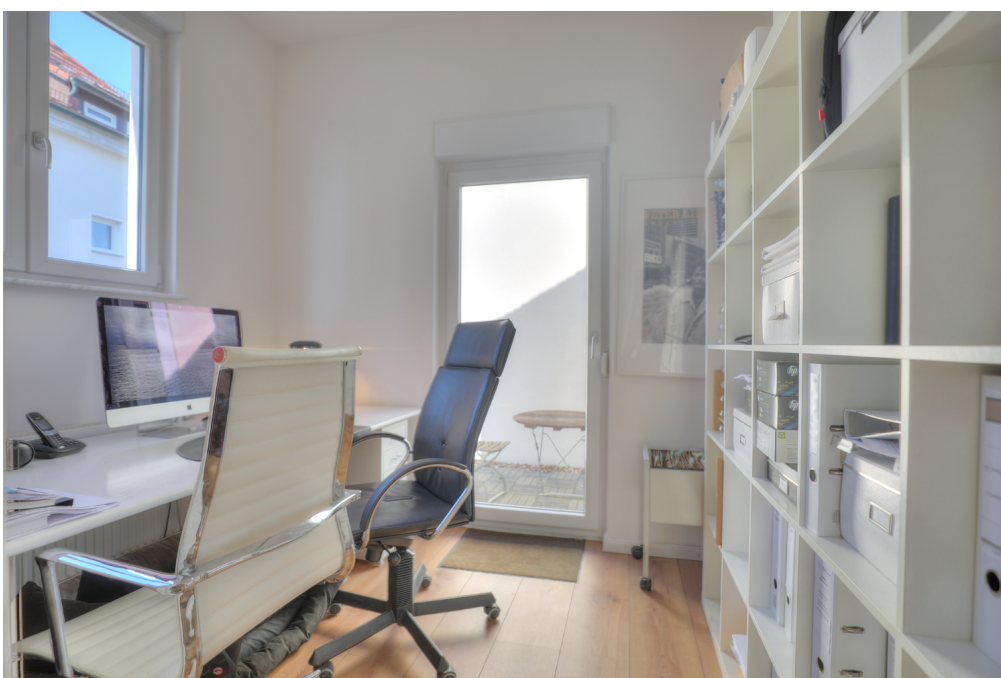
Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



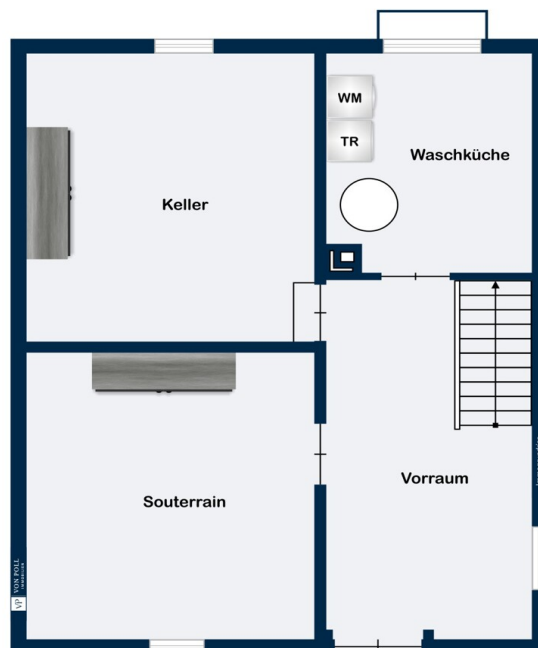
Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188037 - 74081 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: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## **Dettagli dei servizi**

**Modernisierungen:**

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

**Codice oggetto: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26188037 - 74081 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)**