

Heilbronn

Architektenhaus mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in Heilbronn-Ost

Codice oggetto: 26188100



PREZZO D'ACQUISTO: 1.580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 199 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.119 m²

Codice oggetto: 26188100 - 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: 26188100 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188100
Superficie netta	ca. 199 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.580.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 126 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	716.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà



VORHER

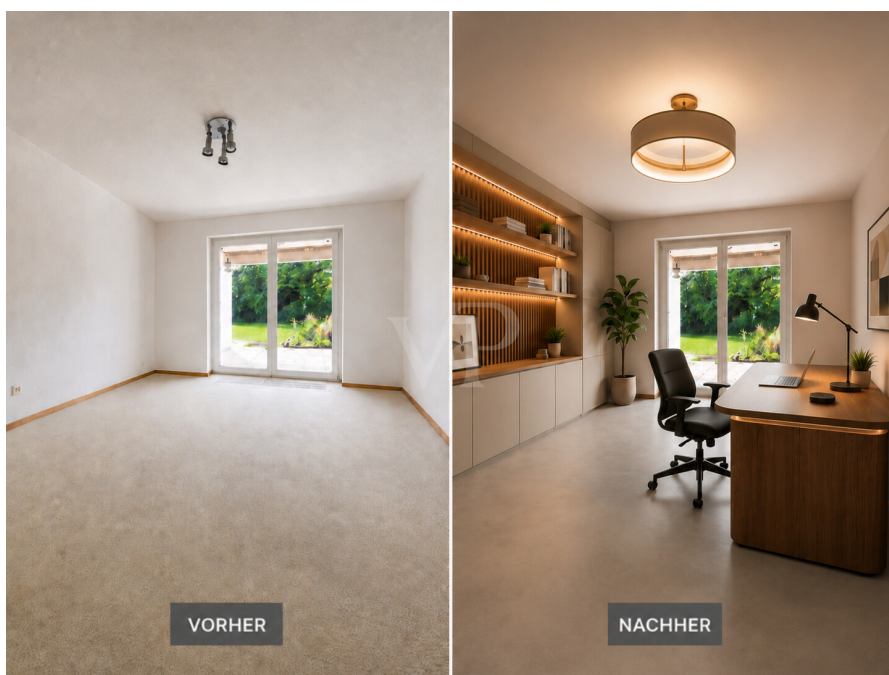


NACHHER



Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà



RAUMNUTZUNG

- Homekino & Streaming
- Musik & Gaming
- Lounge & Gästezimmer
- Essen & Feiern
- Arbeiten & Kreativbereich

VORTEILE

- Geringe Kosten
- Schnell umsetzbar
- Rückbaubar
- Einzigartiges Ambiente
- Bestehende Materialien werden genutzt

ANSICHT 1 – HOMEKINO

ANSICHT 2 – LOUNGE & ESSBEREICH

ANSICHT 3 – VON OBEN

MATERIAL & UMSETZUNG

Vorhandene
Fliesen lassen

LED-Strip
warmweiß

Teppichfliesen /
Großer Teppich

Modulare
Sofaelemente /
Kissen

Akustikpaneele /
Vorhänge

Mobile Bar /
Sideboard

TIPPS FÜR GERINGE KOSTEN

- Gebrauchte Möbel & Sofaelemente nutzen
- DIY-Podeste aus Holz (z. B. Europaletten + OSB)
- Teppichfliesen statt fest verlegter Böden
- Beamer statt großem TV
- Vorhänge aus Stoffbahnen (IKEA, Maßanfertigung günstig)
- Stück für Stück erweitern – Raum wächst mit

KOSTENÜBERSICHT (CA.)

POSTEN	CA. KOSTEN
Reinigung & Vorbereitung	250 – 500 €
Beleuchtung (LED-Strips, Spots, Lampen)	400 – 800 €
Boden im Pool (Teppich/Teppichfliesen)	300 – 600 €
Sitzlandschaft (gebraucht / DIY / Polster)	800 – 2.000 €
Beamer & Leinwand	500 – 1.200 €
Sound (Soundbar / Lautsprecher)	400 – 800 €
Elektrik (Steckdosen, Kabel, Absicherung)	300 – 600 €
Vorhänge / Verdunklung	150 – 300 €
Bar / Kühlschrank / Möbel	300 – 800 €
Deko, Pflanzen, Bilder	150 – 400 €
Kleinteile & Verbrauchsmaterial	100 – 200 €
GESAMT (CA.)	3.650 – 7.400 €

Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà



VORHER



NACHHER

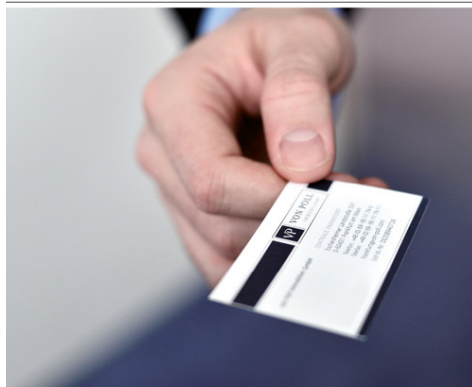
Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



VON POLL
IMMOBILIEN



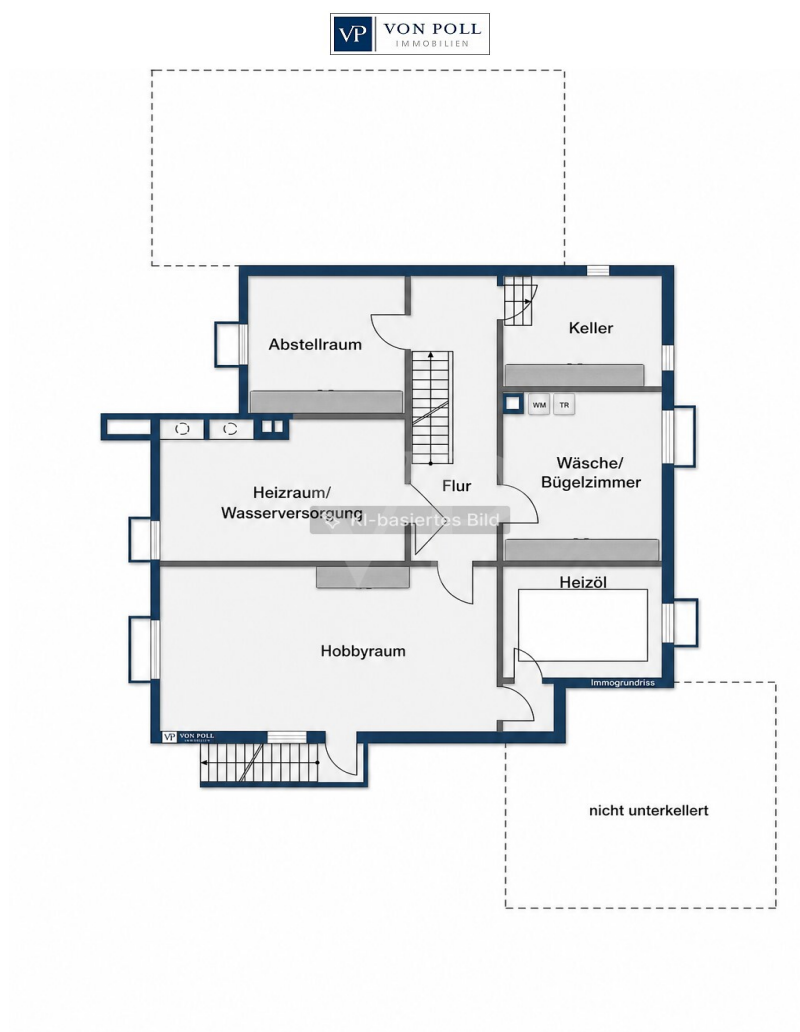
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

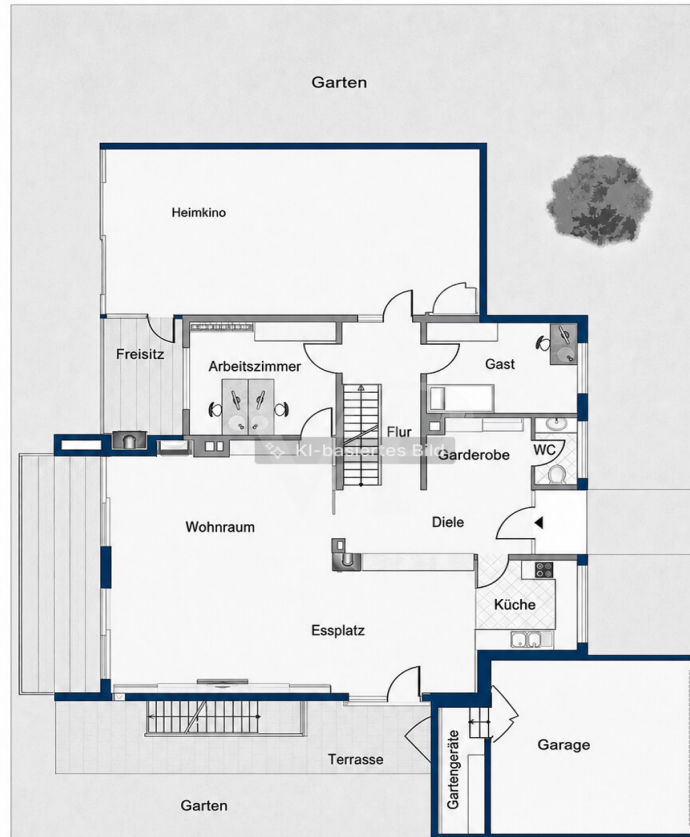
T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

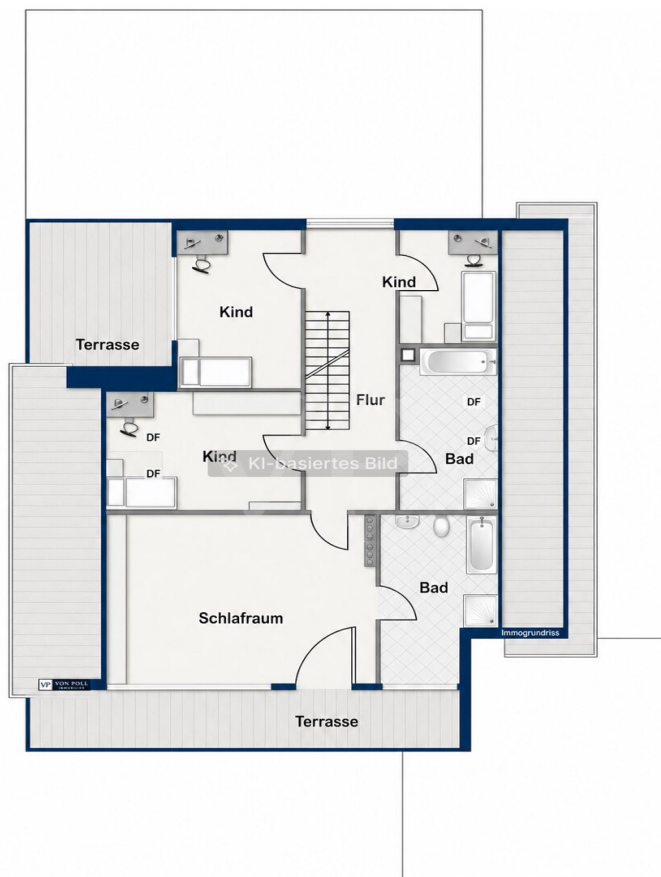
Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

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: 26188100 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost erwartet Sie ein außergewöhnlich großzügiges Architektenhaus auf einem weitläufigen, geschützten Grundstück. Offene Wohnbereiche, große Fensterflächen, mehrere Terrassen und ein flexibles Raumangebot schaffen die ideale Grundlage für ein modernes Zuhause, das ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickelt werden kann.

Dieses Haus ist keine Immobilie von der Stange. Es ist ein Ort mit Charakter, Großzügigkeit und bemerkenswertem Potenzial – geschaffen für Menschen, die eine besondere Lage zu schätzen wissen und ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten möchten.

In ruhiger und gewachsener Umgebung von Heilbronn-Ost verbindet das Anwesen ein weitläufiges Grundstück mit einer markanten Architektur und einem außergewöhnlich vielseitigen Raumangebot. Großzügige Wohnbereiche, zahlreiche Zimmer und die klare Gliederung über mehrere Ebenen eröffnen unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten: als repräsentatives Familienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten und schaffen eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der Kamin unterstreicht die besondere Atmosphäre und bietet beste Voraussetzungen für einen stilvollen, offenen Lebensmittelpunkt. Mehrere Terrassen und die geschützten Gartenbereiche erweitern das Wohnen ins Freie und bieten viel Raum für Erholung, Begegnung und Familienleben.

Im oberen Geschoss stehen verschiedene Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer sowie zwei Bäder zur Verfügung. Die vorhandene Raumstruktur lässt sich sowohl klassisch nutzen als auch an moderne Wohnbedürfnisse anpassen. Rückzugsbereiche für Eltern und Kinder, Homeoffice, Gästezimmer oder eine großzügige Ankleide können hier individuell miteinander kombiniert werden.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt seine besondere Chance: Statt sich an die Vorstellungen früherer Bewohner anpassen zu müssen, kann hier ein zeitgemäßes Wohnkonzept aus einem Guss entstehen.

Ein möglicher Sanierungsfahrplan sieht unter anderem die energetische Modernisierung der Fassade, den Einbau neuer dreifach verglaste Fenster sowie einen zeitgemäßen Sonnen-

und Sichtschutz vor. Ergänzend können eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage und eine Fußbodenheizung für eine zukunftsorientierte Energieversorgung sorgen. Auch die Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen, neue Bodenbeläge, fein verputzte Wandflächen sowie die Modernisierung der beiden Bäder sind Bestandteil des entwickelten Gesamtkonzepts.

Damit erhalten Interessenten nicht nur ein Haus mit Veränderungsbedarf, sondern eine nachvollziehbare Perspektive, wie aus dem Bestand ein modernes, energieeffizientes und hochwertiges Zuhause entstehen kann.

Zusätzlich bietet der heutige Schwimmbadbereich ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Denkbar sind – vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung – beispielsweise eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, ein großzügiger Gästebereich, Räume für Wohnen und Arbeiten oder ein eigenständiger Bereich für Familienangehörige. Auch eine Nutzung als Atelier, Fitness-, Freizeit- oder Wellnessbereich ist vorstellbar.

Die Doppelgarage, umfangreiche Nebenflächen und das großzügige Grundstück runden das Angebot ab.

Dieses Anwesen richtet sich an Käufer, die nicht nur Wohnraum suchen, sondern eine besondere Immobilie mit Substanz, Lagequalität und Gestaltungsspielraum. Wer bereit ist, Bestehendes neu zu denken, kann hier ein Zuhause schaffen, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Großzügige und flexibel nutzbare Raumaufteilung über drei Ebenen
- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direkter Verbindung zum Garten
- Separater Indoorpool-Bereich mit Dusche und vielfältigem Umnutzungspotenzial
- Perspektivisch geeignet für eine Einliegerwohnung, einen Gästebereich, Homeoffice oder einen privaten Freizeitbereich – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung
- Zwei Kaminöfen für eine besondere Wohnatmosphäre
- Zwei Tageslichtbäder sowie ein separates Gäste-WC
- Balkon und mehrere großzügige Terrassenflächen
- Blickgeschützter Garten mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Doppelgarage mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
- Großzügiges Grundstück in begehrter Wohnlage von Heilbronn-Ost
- Umfangreiches Modernisierungs- und Entwicklungspotenzial
- Bereits ausgearbeitete Ansätze für eine energetische und technische Modernisierung

Codice oggetto: 26188100 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Dieses großzügige Architektenhaus liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Häusern, angenehmer Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Stadtbahnanschluss sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Heilbronner Innenstadt.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an.

Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierete Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv

an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit ausgezeichneter Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

Codice oggetto: 26188100 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com