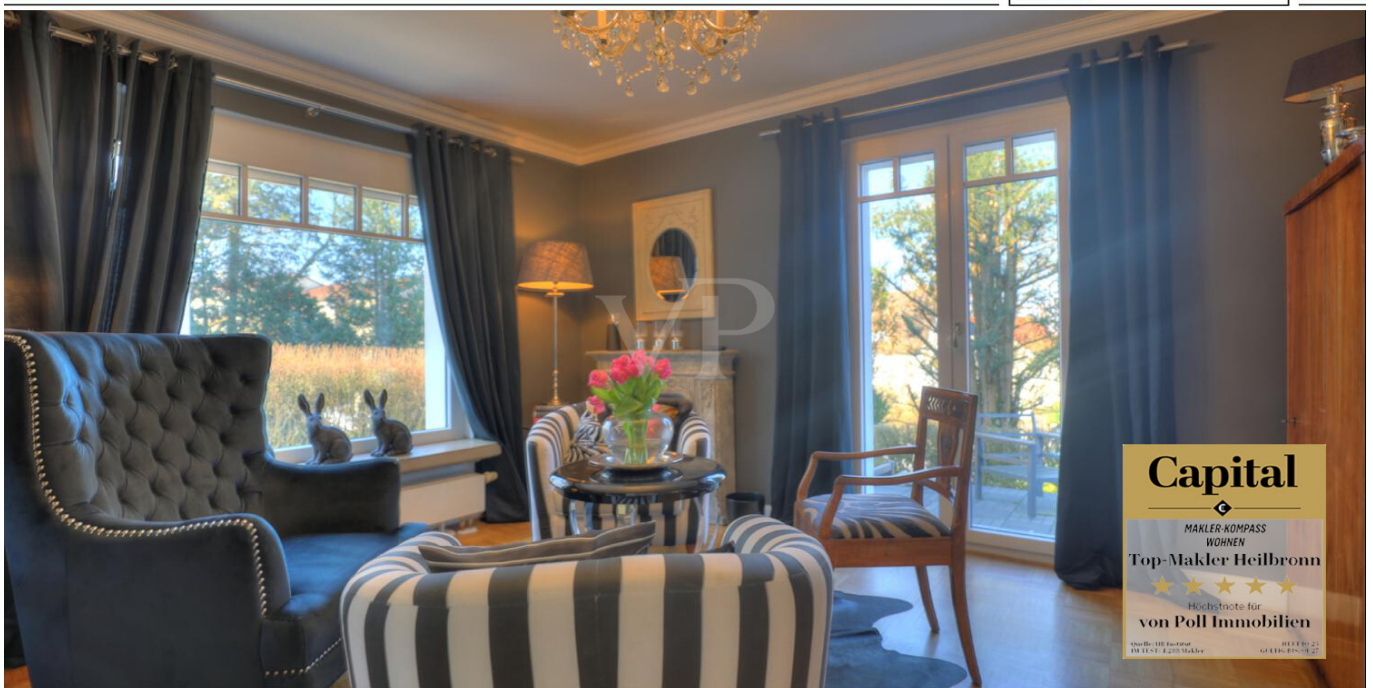


Heilbronn

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

*Número da propriedade: 26188037*



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

**PREÇO DE COMPRA: 745.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 629 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188037	Preço de compra	745.000 EUR
Área	ca. 156 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1936		

Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.05.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel



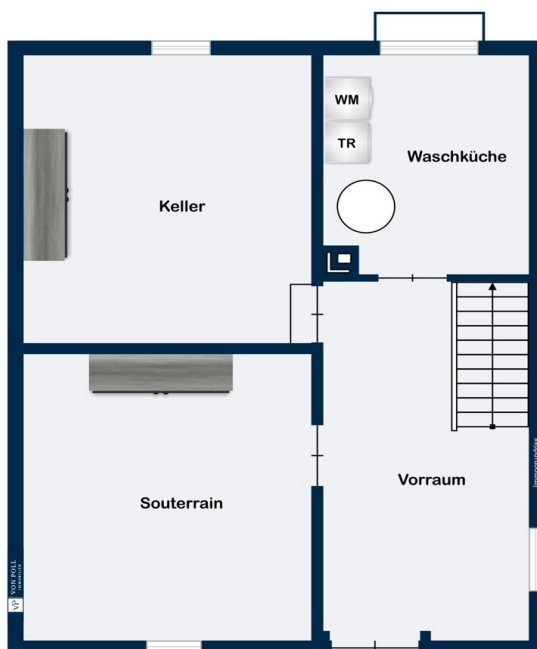
Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## O imóvel

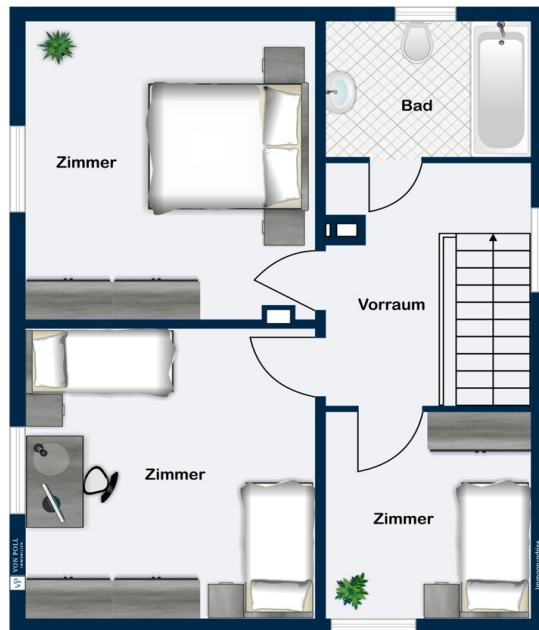


Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## Detalhes do equipamento

Modernisierungen:

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

**Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26188037 - 74081 Heilbronn**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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