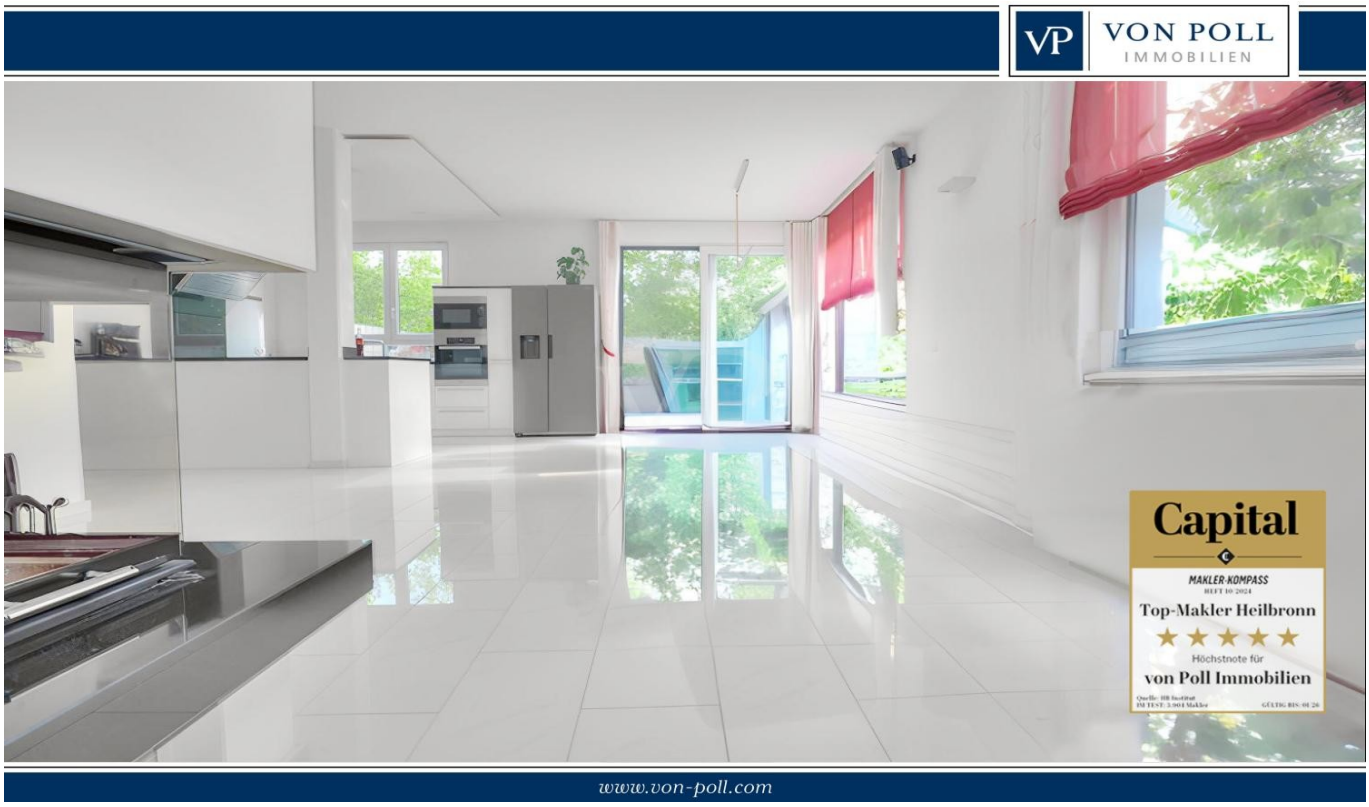
Heilbronn

Exklusives Einfamilienhaus mit durchdachtem Wohnkonzept und stilvollem Ambiente in Heilbronn-Ost

Objektnummer: 25188156



KAUFPREIS: 1.228.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m^2 • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 330 m^2

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188156
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.228.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.08.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	80.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das Komfort, Funktionalität und zeitlose Ästhetik in vollendeter Harmonie vereint.
Dieses hochwertige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2011 in einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost errichtet und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180?m² sowie einer erstklassigen Ausstattung – ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Nur wenige Gehminuten entfernt laden die malerischen Weinberge zu erholsamen Spaziergängen mit herrlicher Aussicht ein.

Stilvoller Empfang und großzügiges Wohnen im Erdgeschoss
Bereits der lichtdurchflutete, offen gestaltete Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz. Ein Gästezimmer mit ca. 14?m² Fläche und angrenzendem Duschbad eignet sich hervorragend als Gästebereich, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein angrenzender Abstellraum bzw. eine Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Alltag.

Im Zentrum des Hauses befindet sich der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Einbauküche. Großflächige Fenster und eine beeindruckende Raumhöhe schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Ein Kamin sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und ein behagliches Ambiente.

Rückzugsorte im Obergeschoss
Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer offenen Galerie, die sich ideal als Lese- oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Der separate Elternbereich umfasst ein ca. 16?m² großes Schlafzimmer mit eigenem Ankleidezimmer sowie ein stilvolles en-suite Badezimmer. Letzteres überzeugt mit ca. 14?m² Fläche, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Design – darunter ein Doppelwaschbecken, eine bodengleiche Dusche, Badewanne, WC, Bidet sowie ein charmantes Bullaugenfenster.

Ein besonderes Highlight stellt das ca. 20?m² große Kinderzimmer mit eigenem Duschbad dar – ein idealer Rückzugsort für heranwachsende Familienmitglieder.

Vielseitig nutzbares Untergeschoss
Das Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Wellness oder das Arbeiten im Homeoffice. Ein großzügiger Wohn- bzw. Wellnessbereich mit ca. 26?m² und Kamin lädt zur Entspannung ein. Die hauseigene Sauna mit angrenzendem Duschbad rundet das Wohlfühlangebot ab. Darüber hinaus stehen ein ca. 15?m² großes

Büro sowie ein ca. 18?m² großer Hobby- bzw. Abstellraum zur Verfügung.

Pflegeleichter Garten und hochwertige Ausstattung
Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet mit seiner großzügigen Terrasse einen Rückzugsort mit hohem Erholungswert – perfekt für sonnige Nachmittage, gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Die Doppelgarage sorgt für komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum und bietet einen direkten Zugang zum Haus.

Ausstattungshighlights im Überblick:
Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen Schlafräume im Obergeschoss)

Umweltfreundliche Solarthermie-Anlage

Hochwertige Materialien und modernes Design

Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus

Fazit:
Ein rundum überzeugendes Zuhause für Familien und Paare, die großzügiges Wohnen, zeitgemäße Architektur und eine exzellente Lage zu schätzen wissen.
Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

- Beste Lage im beliebten Heilbronner Osten, fußläufig an den Weinbergen gelegen
- Geräumiger Grundriss mit hohen Decken

Ausstattung:
- 4 Bäder
- Ankleidezimmer
- Sauna
- Zwei Kaminöfen (EG & UG)
- Fußbodenheizung (außer Schlafräume im OG)
- Solarthermie

Außenbereich:
- Doppelgarage
- Süd-Terrasse
- Pflegeleichter Garten

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse in ruhigen, gewachsenen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn sowie zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln sorgt für eine hervorragende Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist.

Das Stadtzentrum bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars, ergänzt durch größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie den zentralen Marktplatz. Für entspannte Stunden im Grünen stehen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad zur Verfügung. Die Promenaden am Neckarufer laden zu ausgedehnten Spaziergängen und erholsamen Momenten am Wasser ein.

Heilbronn, mit rund 132.000 Einwohnern, gilt als dynamisches Wirtschaftszentrum in der Region. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber – darunter Lidl, Bosch und Audi – befinden sich in kurzer Entfernung und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über Bahn, S-Bahn sowie die Autobahnen A6 und A81 ermöglicht eine bequeme Verbindung zu den umliegenden Metropolregionen wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist in etwa einer Stunde über die A81 gut erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zugleich eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet ein breites Freizeit- und Sportangebot – darunter Reit-, Tennis- und Fußballvereine sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung.

Auch im Bildungsbereich zeigt Heilbronn eine zukunftsorientierte Entwicklung. Neben einem umfassenden Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein wegweisendes Projekt stellt der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) dar – das künftig größte KI-Ökosystem Europas. Mit der aktiven Beteiligung zahlreicher Unternehmen, unter anderem der Schwarz-Gruppe, positioniert sich Heilbronn als Standort technologischer Exzellenz und Innovationskraft.

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25188156 - 74074 Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com