

Heilbronn

# Zwei-Familienhaus mit ELW, Sauna, Pool, Garage uvm.

CODICE OGGETTO: 25188173

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

PREZZO D'ACQUISTO: 935.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280,35 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25188173 - 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: 25188173 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25188173                             |
| Superficie netta    | ca. 280,35 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1992                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                                                 |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 935.000 EUR                                                                                     |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                                             |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                          |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |



CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188173 - 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: 25188173 - 74074 Heilbronn**

## Una prima impressione

Wohnen, Entspannen und vielseitig nutzen – großzügige Immobilie mit Sauna, Pool und Einheiten für die ganze Familie

Dieses außergewöhnliche Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 382 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Die im Jahr 1992 erbaute und fortlaufend instand gehaltene Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand sowie zahlreiche Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren vorgenommen wurden.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt sieben Zimmer sowie mehrere klar strukturierte Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten sowie ein Pool mit Sauna.

Das Dachgeschoss bietet eine weitere, etwas kleinere 3-Zimmer-Wohnung mit einer einladenden Loggia.

Im Untergeschoss steht zudem eine 3-Zimmer-Einliegerwohnung zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ob für Gäste, Familienangehörige oder zur Vermietung.

Der Lebensmittelpunkt des Hauses ist der große Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, von dem aus Sie direkt in den Außenbereich gelangen. Dort erwarten Sie ein gepflegter Garten, ein Swimmingpool, der 2022 modernisiert wurde, sowie eine Sauna, deren Ausbau für 2025 erfolgt ist. Damit wird das Anwesen um attraktive Wellnessmöglichkeiten erweitert.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Die Heizung wurde 2022 erneuert und wird durch eine zeitgemäße Solarthermie-Anlage unterstützt, die für eine effiziente Warmwasserbereitung sorgt. Ebenfalls 2022 erfolgte die Neugestaltung der Außenanlage. 2023 wurde im Obergeschoss hochwertiges Laminat verlegt und das Badezimmer im Erdgeschoss, das bereits 2019 modernisiert wurde, ergänzt. Im Jahr 2024 folgten weitere Maßnahmen wie die Renovierung eines Badezimmers, die Erneuerung von Schlafmöbeln, die Modernisierung von Teilbereichen der Küche sowie die Versiegelung der Platten auf der Loggia.

Für Ihren Fuhrpark stehen verschiedene Möglichkeiten bereit. Direkt am Haus befindet sich ein Stellplatz, ergänzt durch einen weiteren offiziellen Besucherstellplatz. Eine



Garage bietet zusätzlichen Komfort und sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit geringem Verkehrsaufkommen. Trotz der idyllischen Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Busverbindungen und ein S-Bahn-Anschluss in wenigen Minuten erreichbar. Dies gewährleistet eine hohe Lebensqualität und Flexibilität im Alltag.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt moderne Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Neben der Zentralheizung mit Solarthermie profitieren Sie von hochwertigen Einbauten in Küche und Badezimmer. Dank der klar abgegrenzten Einheiten eignet sich die Immobilie sowohl für Familien, die gemeinsam, aber dennoch separat wohnen möchten, als auch für Anleger, die an eine Vermietung oder zusätzliche Erträge denken.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumgestaltung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Solarthermie
- Sauna
- Outdoor-Pool
- Gewerbeeinheit im UG (auch als separate Wohneinheit nutzbar)
- Wohnung im OG
- 2x EBK
- Garage plus 2x freier Stellplatz
- ruhige Lage in einer Sackgasse

**CODICE OGGETTO: 25188173 - 74074 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Dieses schöne Haus liegt in südlicher grüner Lage von Heilbronn, in einer ruhigen Sackgasse.

Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zum Weinsberger Kreuz ermöglicht schnellen Zugang zu den Autobahnen A6 und A81, wodurch Städte wie Stuttgart und Würzburg bequem erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum.

Mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ist Heilbronn ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und Co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch das neue IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entstand das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind.

Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und Boutiquen. Zudem befinden sich Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt ist bekannt für ihre Weinbaukultur und lädt zu Weinproben und Wanderungen durch die umliegenden Weinberge ein. Der Neckar und die angrenzenden Parks bieten Raum für Spaziergänge, Radtouren und Wassersportaktivitäten. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht & Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum



Spaziergehen anbieten. Kulturell Interessierte können das Theater Heilbronn, die Kunsthalle Vogelmann und das Science Center "Experimenta" besuchen. Zudem finden regelmäßig Veranstaltungen wie das Heilbronner Weindorf und der Weihnachtsmarkt statt, die das kulturelle Leben bereichern.

**CODICE OGGETTO: 25188173 - 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)