

Heilbronn

# Wohnen & genießen: Sauna, Pool und vielseitige Nutzung (3 Einheiten möglich)

Número da propriedade: 25188073

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

SEIT 1992

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEXT: 3.389 Makler

GÜLTIG BIS: 05.13

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

PREÇO DE COMPRA: 935.000 EUR • ÁREA: ca. 280,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 382 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

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

Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188073
Área	ca. 280,35 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	935.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	173.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.08.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



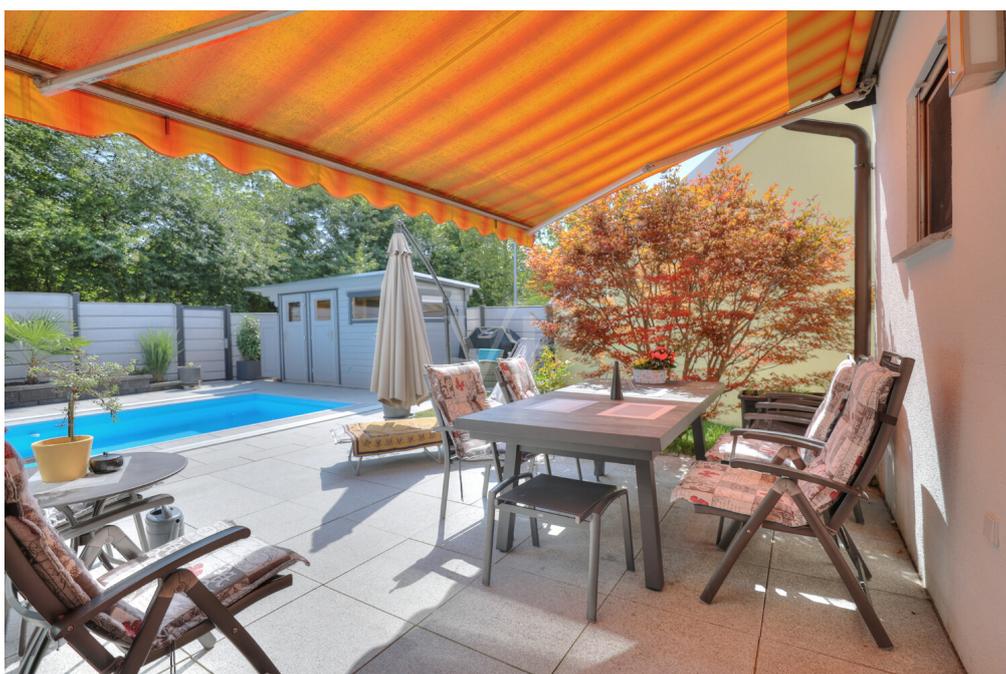
Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



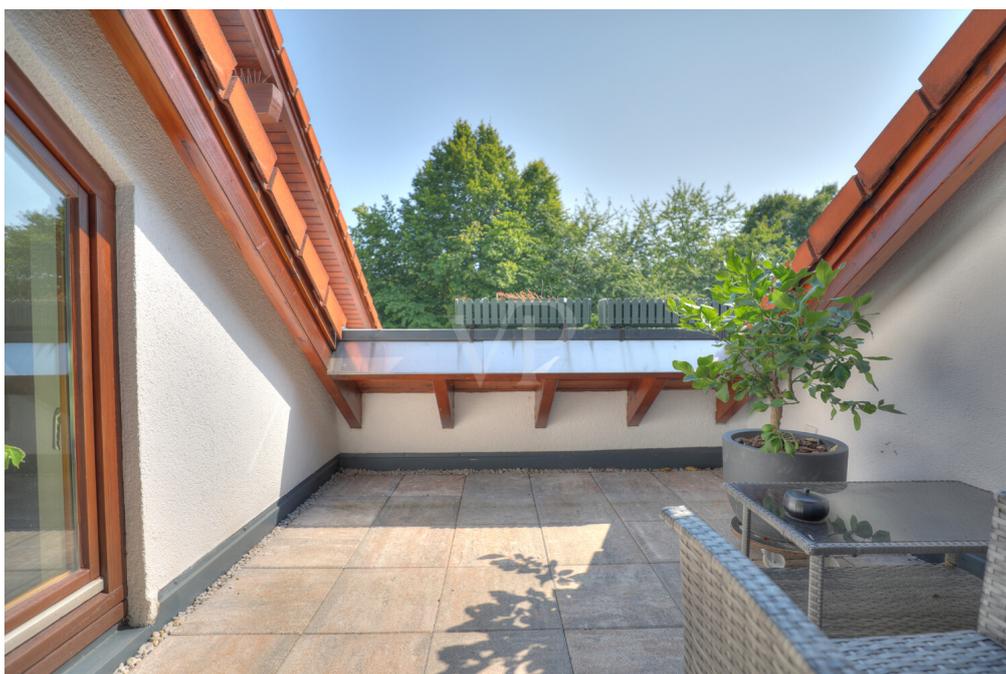
Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188073 - 74074 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: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Uma primeira impressão

Wohnen & genießen: Sauna, Pool und vielseitige Nutzung (3 Einheiten möglich)  
Dieses außergewöhnliche - Einfamilienhaus plus - mit einer großzügigen 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, darunter mehrere geräumige Schlafzimmer und drei modern ausgestattete Badezimmer. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien und alle, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Im Obergeschoss befindet sich zudem eine gut gestaltete Einliegerwohnung, die ideal zur Vermietung oder als separates Arbeits- bzw. Gästebereich genutzt werden kann. Im Untergeschoss steht zusätzlich eine Gewerbeinheit zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsperspektiven eröffnet.

Der Lebensmittelpunkt des Hauses bildet der große Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum liebevoll gestalteten Außenbereich. Hier erwarten Sie ein gepflegter Garten, ein Swimmingpool (Modernisierung 2022) sowie eine neuwertige Sauna, deren Ausbau für 2025 geplant ist. Somit wird das Anwesen um komfortable Wellnessmöglichkeiten bereichert.

Besonderes Augenmerk wurde in den vergangenen Jahren auf Modernisierungsmaßnahmen gelegt: Die Heizung wurde 2022 erneuert, unterstützt durch eine zeitgemäße Solarthermie-Anlage, die für eine effiziente Warmwasserbereitung sorgt. Ebenfalls 2022 erfolgte die Neugestaltung der Außenanlage, während im Jahr 2023 im Obergeschoss hochwertiges Laminat verlegt wurde. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2019 umfassend modernisiert. Im Jahr 2024 wurden zudem das Bad, Schlafmöbel, Teilbereiche der Küche und die Loggia (Versiegelung der Platten) renoviert. Weitere Modernisierungen, wie der Saunaausbau, sind für 2025 vorgesehen.

Für Ihren Fuhrpark steht eine Garage zur Verfügung. Die ruhige Sackgassenlage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld mit geringem Verkehrsaufkommen. Trotz der ruhigen Umgebung erreichen Sie alle täglichen Versorgungsmöglichkeiten in wenigen Minuten: Die gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Busverbindungen und S-Bahn-Anschluss sorgt für eine hohe Lebensqualität und Flexibilität im Alltag.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Neben der modernen Zentralheizung, die von der Solarthermie unterstützt wird, sind hochwertige Einbauten in Küche und Badezimmer vorhanden. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Einliegerwohnung im Obergeschoss und die Gewerbeeinheit im Untergeschoss, die zusätzliche Erträge oder ein separates Homeoffice ermöglichen.

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumgestaltung und spricht gleichermaßen Eigennutzer wie auch Anleger an. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Detalhes do equipamento

- Solarthermie
- Sauna
- Swimmingpool
- Gewerbeinheit im UG (auch als separate Wohneinheit nutzbar)
- Einliegerwohnung im OG
- 2x EBK
- Garage plus 2x freier Stellplatz
- ruhige Lage in einer Sackgasse

**Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188073 - 74074 Heilbronn

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25188073 - 74074 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)