Ellhofen

Wie im Urlaub – ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Objektnummer: 26188014



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 393.31 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1567 m²

Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

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

Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26188014
Wohnfläche	ca. 393.31 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	26.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie

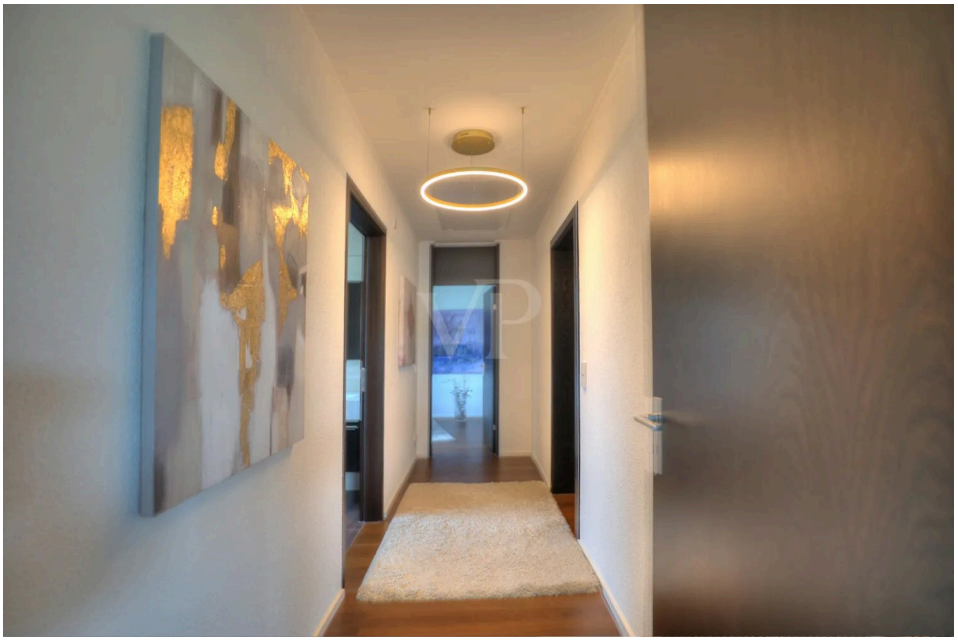




Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

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: 26188014 - 74248 Ellhofen

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt.

Es gibt Immobilien, die beeindrucken. Und es gibt Immobilien, die man betritt und sofort spürt: Hier möchte ich leben.

Dieser außergewöhnliche Winkelbungalow vereint moderne Architektur, großzügiges Wohnen und eine einmalige Lage inmitten der Weinberge des Heilbronner Landes. Auf einem ca. 1.567 m² großen Grundstück genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und einen beeindruckenden Weitblick über die Natur – bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an Heilbronn, Neckarsulm und Stuttgart. Mit rund 393 m² Wohnfläche auf zwei harmonisch verbundenen Ebenen erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Design, Komfort und Lebensqualität.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine stilvolle Diele mit Garderobe und Gäste-WC. Von hier öffnet sich der großzügige Essbereich mit rund 38 m² und der hochwertigen Einbauküche – das kommunikative Herzstück des Hauses. Eine erste Terrasse bietet einen wunderbaren Blick in den neu angelegten Garten und die umliegenden Weinberge.
Nahtlos schließt sich der über 57 m² große Wohnbereich an. Großzügige Fensterfronten, hohe Decken, ausgewählte Natursteinelemente und ein moderner Kamin schaffen eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und führt auf die großzügige Südterrasse.
Hier entfaltet sich der wahre Wow-Effekt dieser Immobilie. Der Blick schweift über den liebevoll gestalteten Garten bis weit über Weinberge und Felder. Ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lässt und jeden Moment genießen möchte.
Der private Wohnbereich umfasst das Elternschlafzimmer mit Ankleide, ein exklusives Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschtisch sowie ein stilvolles Büro mit inspirierendem Blick ins Grüne.

Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie in das Gartengeschoss. Der großzügige Wellnessbereich (ca. 63 m²) mit Schwimmbecken (ca. 35 m²), Sauna, Dusche und WC bietet Spa-Komfort auf höchstem Niveau. Der angrenzende Ruheraum mit bodentiefen Fensterfronten eignet sich ebenso als Fitness- oder Yogaraum.
Zwei weitere Schlafzimmer, ein TV- bzw. Hobbyraum sowie Hauswirtschafts-, Keller- und Technikräume vervollständigen den durchdachten Grundriss.

Ein besonderes Highlight ist die umfangreiche Kernmodernisierung der Jahre 2021 bis 2025. Mit erheblichem Investitionsaufwand entstand ein Zuhause, das zeitlose Eleganz mit modernster Technik verbindet und heute praktisch Neubauniveau bietet.

Modernisierungen im Überblick:
• Exklusive Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
• Stilvoll modernisierte Bäder
• Neu gestaltete Garten- und Außenanlagen
• Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
• Wallbox für Elektrofahrzeuge
• Umfangreich erneuerte Haustechnik
• Hochwertige Materialien und moderne Oberflächen
• Sofort bezugsfertig

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Anwesen durch die direkt angrenzende Doppelgarage mit kurzen Wegen ins Haus.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein hochwertiger Bungalow – sie ist ein Ort zum Ankommen, Genießen und Bleiben. Ein Zuhause, das außergewöhnliche Architektur, exklusive Ausstattung und eine traumhafte Lage in perfekter Harmonie vereint.

Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Ausstattung und Details

Mit erheblichem Investitionsaufwand wurde die Immobilie zwischen 2021 und 2025 in nahezu allen Gewerken umfassend modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Das Ergebnis ist ein außergewöhnliches Zuhause, das hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und energieeffiziente Ausstattung auf höchstem Niveau vereint. Auszug der wichtigsten Maßnahmen:

• Neues energieeffizientes Heizsystem mit 3 Viessmann Vitocal 200 Wärmepumpen, App-gesteuerter Heizungsregelung, Fußbodenheizung sowie Deckenheizung und Niedertemperatur-Heizkörpern

• Photovoltaikanlage (28,8 kWp) mit Varta-Batteriespeicher, SMA-Wechselrichtern und 11/22-kW-Wallbox für Elektromobilität

• Optimierung der Gebäudehülle durch Dachdämmung, Flachdachsanierung mit Begrünung sowie Abdichtung und Dämmung der Kellerbereiche

• Modernisierte Fenster mit neuen Dichtungen, neue Hebeschiebetür im Wellnessbereich, elektrische Aluminium-Rollläden sowie hochwertige Beschattungs- und Insektenschutzsysteme - (3 fach Holz/Alu & 2 fach Kunststoffe)

• Exklusive Designküche von Leicht mit hochwertigen Miele- und Gaggenau-Einbaugeräten sowie Dekton-Arbeitsplatte

• Hochwertige Bodenbeläge aus Travertin, geöltem Eichenparkett und modernen Fliesen im gesamten Haus

• Aufwendig modernisierter Wellnessbereich mit vollständig saniertem Schwimmbecken, neuer Verrohrung, hochwertiger Verfliesung (ohne Schwimmbadtechnik)

• Umfangreiche Erneuerung der Elektrik inklusive neuem Hausanschluss, Sicherungskästen, Glasfaseranschluss, SAT-Anlage sowie moderner LED-Beleuchtung

• Stilvoll modernisierte Sanitärbereiche mit hochwertiger Ausstattung renommierter Markenhersteller

• Neu gestaltete Garten- und Außenanlagen mit großzügigen Terrassen, Sichtschutz, Gartenbeleuchtung und hochwertiger Landschaftsgestaltung.

Doppelgarage mit direktem Zugang zur Terrasse / Küche

Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

Alles zum Standort

Wer Ruhe, Privatsphäre und exzellente Erreichbarkeit schätzt, findet in Ellhofen eine der attraktivsten Wohnlagen des Heilbronner Landes. Die charmante Weinbaugemeinde mit rund 4.000 Einwohnern liegt zwischen Weinbergen und weitläufigen Naturlandschaften im Weinsberger Tal – einer Region mit hoher Lebensqualität, wirtschaftlicher Stärke und ausgezeichneter Infrastruktur.

Ellhofen verbindet naturnahes Wohnen in einer gewachsenen Gemeinde mit kurzen Wegen zu bedeutenden Wirtschaftsstandorten: Heilbronn liegt nur rund 12 Kilometer entfernt, Stuttgart ist in etwa 45 Minuten erreichbar. Die nahe A81-Anschlussstelle und das wenige Minuten entfernte Weinsberger Kreuz mit Zugang zur A6 bieten hervorragende Verbindungen nach Stuttgart, Würzburg, Mannheim und Nürnberg. Hinzu kommt die Stadtbahnlinie S4 mit Direktverbindungen nach Heilbronn, Öhringen und Karlsruhe.

Heilbronn-Franken zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Internationale Unternehmen und namhafte Arbeitgeber wie die Schwarz Gruppe (Lidl/Kaufland), Audi in Neckarsulm, Bechtle, Bosch und zahlreiche innovative Mittelständler machen den Standort besonders attraktiv für Führungskräfte, Unternehmer und Berufspendler.

Ellhofen verfügt zudem über eine ausgezeichnete Nahversorgung: E center Ueltzhöfer, Netto Marken-Discount, Bäckereien, Metzgereien, Apotheke, Ärzte, Gastronomie und vielfältige Dienstleistungsbetriebe ermöglichen kurze Alltagswege. Ergänzend bieten Weinsberg, Neckarsulm und Heilbronn umfangreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Als überregional bekannte Wein- und Genusslandschaft überzeugt die Umgebung mit ausgezeichneten Weingütern, idyllischen Wander- und Radwegen sowie dem nahe gelegenen Breitenauer See. Ein lebendiges Vereins-, Sport- und Kulturangebot mit Fußball-, Tennis-, Musik- und Kulturvereinen sowie modernen Sportanlagen steigert den Freizeit- und Erholungswert zusätzlich und macht Ellhofen bei Familien ebenso beliebt wie bei anspruchsvollen Eigennutzern.

Die Verbindung aus Natur, hervorragender Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und der Nähe zu einer der wirtschaftsstärksten Regionen Süddeutschlands vereint Lebensqualität, Werthaltigkeit und Zukunftsperspektive – ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 26188014 - 74248 Ellhofen

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