Heilbronn

„Seltene Gelegenheit: Zwei Häuser auf einem Grundstück in Sontheim

Objektnummer: 26188037



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 629 m²

Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188037
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1936

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	108 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

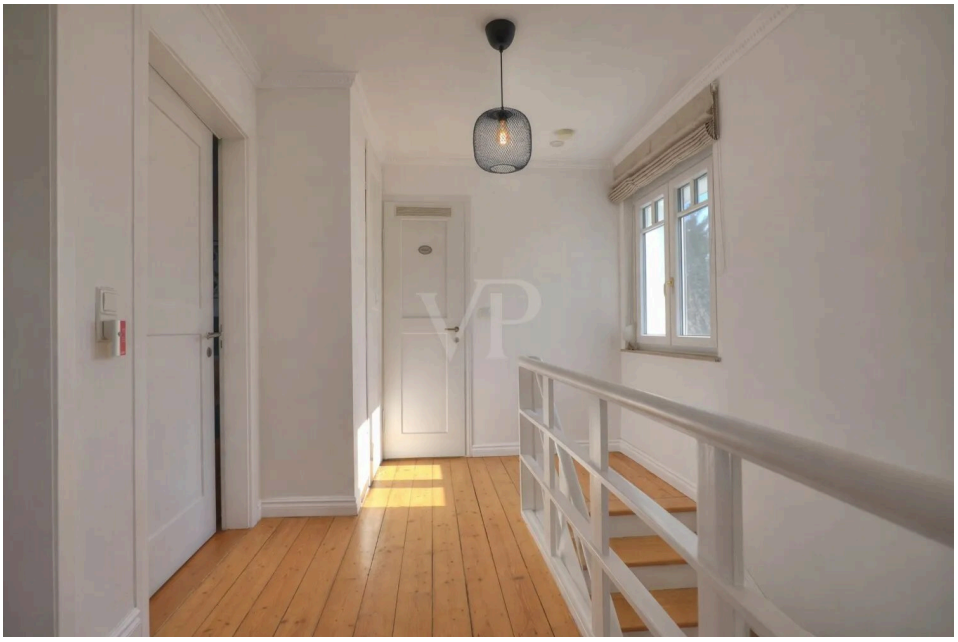
Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie

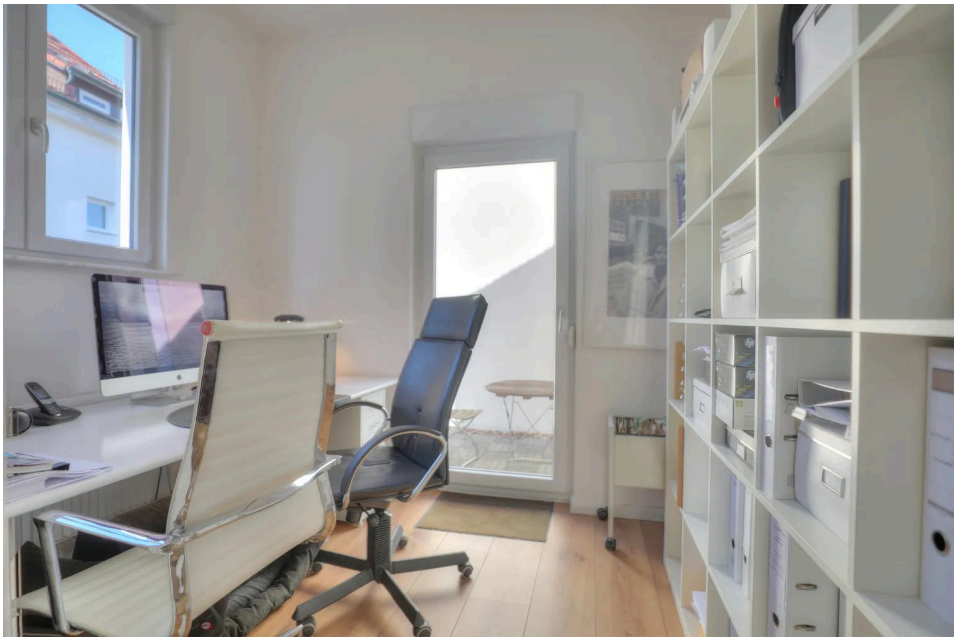




Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie





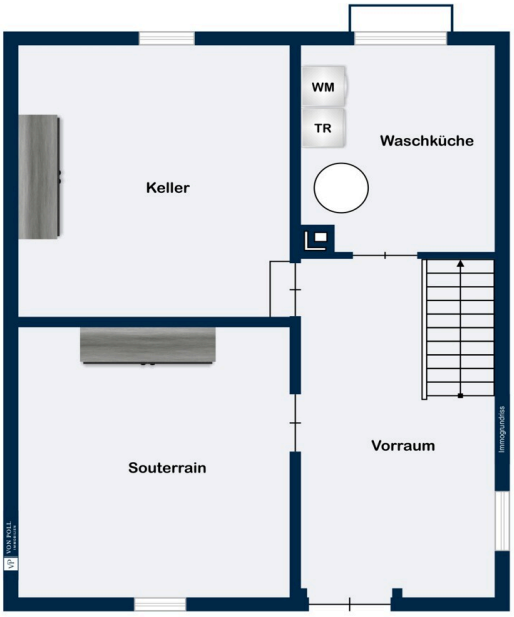
Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Die Immobilie



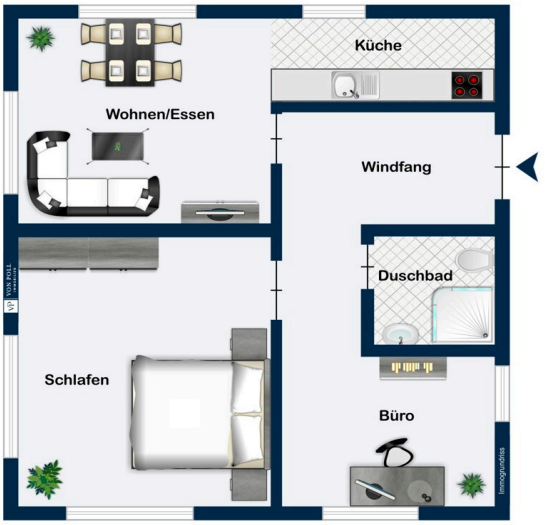
Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Grundrisse




Terrasse
Zimmer
Zimmer
Küche
Vorraum
WC


Zimmer
Bad
Vorraum
Zimmer
Zimmer



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: 26188037 - 74081 Heilbronn

Ein erster Eindruck

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 m² 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.

Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Ausstattung und Details

Modernisierungen:
- 2006 alle Leitungen
- 2010 Vollwärmedämmung und alle Fenster
- 2011 Sanitär und Heizung

Objektnummer: 26188037 - 74081 Heilbronn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26188037 - 74081 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