Löwenstein

Leben wie im Urlaub – in der Schwäbischen Toskana mit Seeblick

Objektnummer: 26188088



KAUFPREIS: 1.780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 363.75 m² • ZIMMER: 12.5 • GRUNDSTÜCK: 2299 m²

Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

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

Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26188088
Wohnfläche	ca. 363.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12.5
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Garage

Kaufpreis	1.780.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 154 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

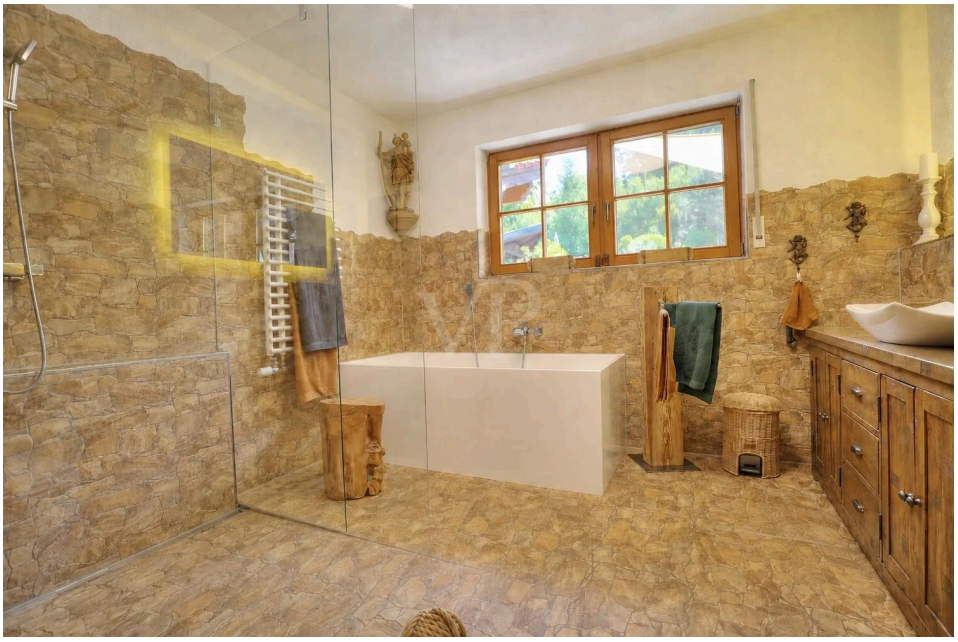
Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie

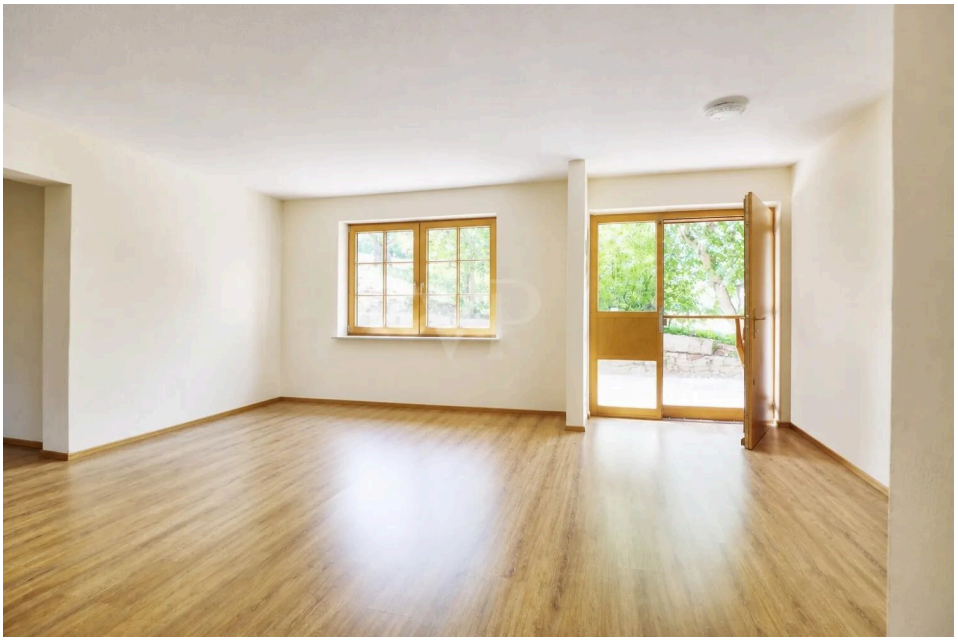




Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

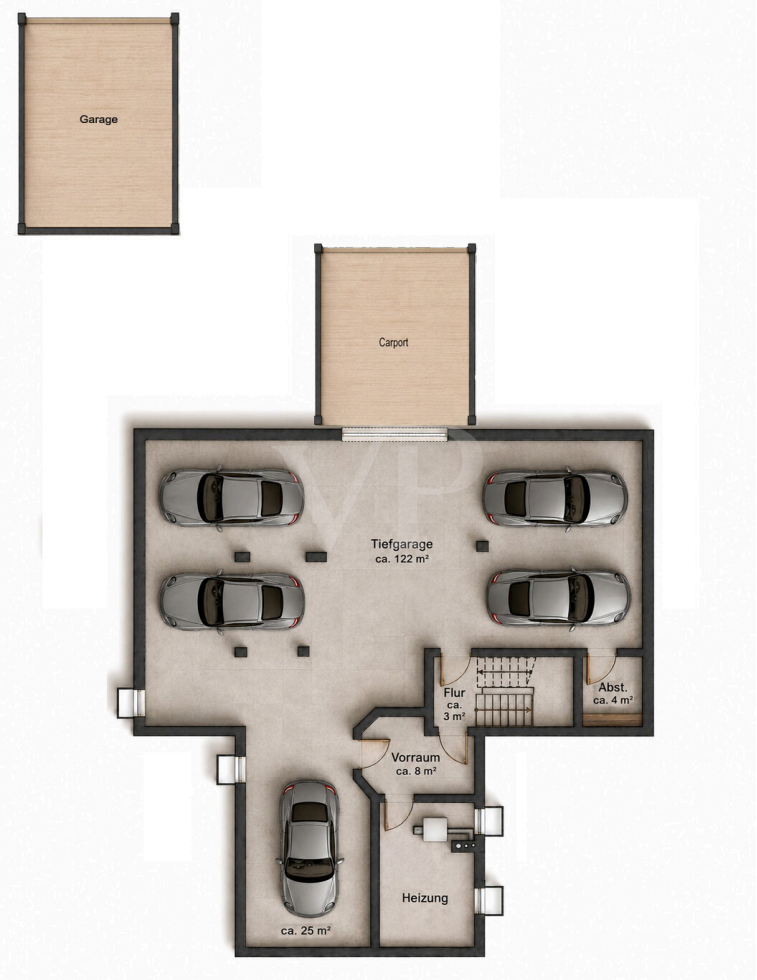
Die Immobilie





Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Grundrisse




Garage
Küche
11,80 m²
Esszimmer
18,24 m²
Büro
15,09 m²
Terrasse
15,7 m²
Sep.
Zugang
Diele
10,09 m²
2,29 m²
WC
3,76 m²
Wohnen
21,25 m²
Diele
4,20 m²
Bad
6,19 m²
Schlafzimmer
5,69 m²
HWR
14,83 m²


Terrasse
5,98 m²
Essen
15,04 m²
Küche
16,25 m²
Wohnen
40,23 m²
Flur
11,91 m²
WC
2,09 m²
Hauswirtsch-
aftsraum
9,10 m²
Gästezimmer
9,25 m²
Vorraum
4,32 m²
Arbeitszimmer
15,51 m²
Bad
8,87 m²
Doppelcarport
Terrasse
6,63 m²





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: 26188088 - 74245 Löwenstein

Ein erster Eindruck

Leben wie im Urlaub – in der Schwäbischen Toskana mit Seeblick

Ein außergewöhnliches Landhaus für Menschen, die das Besondere suchen – mit viel Raum, Privatsphäre und einem Garten, der jeden Tag ein kleines Stück Urlaub schenkt.

Schon beim Ankommen vermittelt dieses charmante Landhaus in Löwenstein ein ganz besonderes Gefühl: Ruhe, Weite und eine Atmosphäre, die man nicht einfach bauen kann. Das großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1995 mit rund 363 m² Wohnfläche und einem 2.299 m² großen unverbaubarem Grundstück verbindet sich klassischer Landhauscharme mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

Wo sich hinter jedem Weg ein neuer Lieblingsplatz eröffnet

Das eigentliche Herzstück des Anwesens ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Zwischen Bäumen, alten, hochwertigen Olivenbäumen, üppiger Bepflanzung, Schilf und liebevoll angelegten Wegen eröffnen sich immer wieder neue Perspektiven und ganz persönliche Lieblingsplätze. Kleine Stege führen durch die grüne Gartenwelt und machen den Außenbereich zu einem Ort, an dem man wunderbar zur Ruhe kommen kann.
Besonders eindrucksvoll ist der idyllische Badeteich mit eigenem Steg. Direkt am Wasser lädt ein überdachter Sitzplatz dazu ein, lange Sommerabende zu genießen, mit einem guten Buch zu verweilen oder einfach den Blick über das Wasser und die grüne Umgebung schweifen zu lassen. Wer das Leben im Freien liebt, findet hier zahlreiche Möglichkeiten, den Tag ganz nach persönlichem Geschmack zu verbringen – ob im Strandkorb, im Hängesessel, in einer gemütlichen Lounge oder an der privaten Grillstation.
Ein kleines Saunahaus mit eigener Veranda fügt sich harmonisch in die Gartenlandschaft ein und macht aus dem Grundstück einen ganz privaten Rückzugsort. Ergänzt wird dieses besondere Gartenensemble durch ein erhöht gelegenes hochwertiges Ständerhaus welches ebenso über Licht und Strom verfügt. Damit bietet es weit mehr als einen charmanten Rückzugsort: Aufgrund der besonderen Lage und des beeindruckenden Blicks eignet es sich beispielsweise auch hervorragend als außergewöhnliches Homeoffice oder Büro mit Ausblick. Ein charmantes Detail, das dem Anwesen einen fast märchenhaften Charakter verleiht und nicht nur Kinder begeistert.
Hier geht es nicht allein um einen schönen Garten. Es geht um einen Lebensraum, der dazu einlädt, draußen zu sein, innezuhalten und die besonderen Momente des Alltags bewusst zu genießen.

Wohnen mit Charakter und viel Raum

Auch im Haus erwartet Sie eine warme, einladende Atmosphäre. Die Architektur ist großzügig, klassisch und passt harmonisch zum idyllischen Umfeld. Die beiden autark nutzbaren Wohnebenen mit ca. 80 und 249 m² Wohnfläche, sowie der autarke Arbeitsbereich (mit Flur und Gäste-WC) mit insgesamt ca. 35 m² eröffnen vielfältige Möglichkeiten:
Im Erdgeschoss bildet der rund 55 m² große, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich den Mittelpunkt des Familienlebens. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der warme Parkettboden und der Kaminofen unterstreichen die wohnliche Atmosphäre. Von hier aus führt der Weg direkt auf die überdachte Terrasse, von der sich ein herrlicher Blick ins Grüne eröffnet. Die halboffen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft kurze Wege, ohne die Großzügigkeit des Raumes aufzugeben. Eine praktische Speisekammer, die zusätzlich von außen begehbar ist, schließt sich direkt an. Der Arbeitsbereich verfügt über einen eigenen Zugang zur zweiten Terrasse und bietet dabei eine weitere flexible Nutzungsmöglichkeit: Durch den direkten Austritt auf die Terrasse lässt es sich alternativ auch hervorragend als kleines, separates Wohnzimmer nutzen. Ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Wanne sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel z.B. als Gästezimmer nutzen lässt, vervollständigen diese Wohnebene.
Im Dachgeschoss stehen zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist das großzügige Elternschlafzimmer mit eigener Loggia und freistehender Badewanne mit Natursteinelementen direkt im Raum – ein Bereich mit ganz besonderem Flair.
Im Spitzboden wartet ein kleines, rustikales Zimmer mit viel Holz und heimeliger Atmosphäre. Ein wunderbarer Rückzugsort, Lese- /Hobbyzimmer oder persönlicher Lieblingsplatz – ganz nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer.

Weitere Wohnung im Terrassengeschoss

Das Terrassengeschoss bietet eine weitere eigenständige Wohnung mit ca. 80m² Wohnfläche und einem vollwertigen, separaten Haupteingang mit Wechselsprechanlage über die Terrasse. Die Einheit umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, einen separaten Essbereich, eine rustikal-eleganter Küche, sowie ein Schlafzimmer mit modernem Tageslichtbad. Auch hier lädt eine weitere Terrasse dazu ein, die besondere Lage und die Ruhe des Grundstücks zu genießen. Der eigene Zugang unterstreicht die autarke Nutzung und gewährleistet Privatsphäre und Komfort – sowohl für Familienangehörige als auch für Gäste oder eine mögliche Vermietung.

Autarke Büroeinheit im Terrassengeschoss (ca. 35m²)

Im Terrassengeschoss erwartet Sie zusätzlich ein charmantes Büro ergänzt durch einen großen Flurbereich sowie ein eigenes Gäste-WC. Die Einheit eignet sich ideal als ruhiger und komfortabler Homeoffice-Arbeitsplatz. Dank des separaten Zugangs bietet sie zudem die Möglichkeit, Kunden oder Geschäftspartner unabhängig vom Wohnbereich zu empfangen. Der Bereich wird heute als Fitnessstudio genutzt und zeigt damit unmittelbar eine weitere attraktive Nutzungsmöglichkeit auf. Die vorhandene Trennwand kann bei Bedarf entfernt werden, wodurch sich die angrenzende Wohnung auf insgesamt ca. 100 m² Wohnfläche erweitern lässt.

Ein Anwesen für besondere Ansprüche

Mit 12,5 Zimmern, neun Schlafzimmern, drei Bädern und zwei Gäste-WCs bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz. Neben zwei Garagen, einem Einzel- und einem Doppelcarport steht eine großzügige Tiefgarage zur Verfügung, die weit mehr als reine Stellfläche bietet. Je nach Bedarf lässt sie sich vielseitig nutzen und beispielsweise in einzelne Bereiche abtrennen – ideal etwa für eine Werkstatt, einen Hobbyraum, Lagerflächen oder weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
Das 1995 erbaute Anwesen wurde laufend gepflegt und modernisiert. Die hochwertigen Holzsprossenfenster wurden 2025/2026 erneuert, die Heizungsanlage stammt aus 2014, der Brenner wurde 2023 erneuert. Eine Entkalkungsanlage wird 2026 noch eingebaut. Eine Fußbodenheizung in Bad und Küche und Klimaanlagen ergänzen den Wohnkomfort.

Ein Zuhause, das man erleben muss

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern einen Ort, an dem sich Lebensqualität, Privatsphäre und Individualität miteinander verbinden.
Wer morgens den Blick ins Grüne genießt, an warmen Tagen am eigenen Badeteich verweilt, nach der Sauna auf der kleinen Veranda zur Ruhe kommt oder abends mit Freunden und Familie auf der Terrasse sitzt, wird schnell verstehen, was dieses Zuhause so besonders macht.
Gleichzeitig bietet das Anwesen ideale Voraussetzungen für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die großzügigen Räumlichkeiten und das separate Büro im Erdgeschoss ermöglichen es, Wohnen und berufliche Tätigkeit komfortabel miteinander zu verbinden. Darüber hinaus eröffnen das Büro bzw. heutige Fitnessstudio im Terrassengeschoss sowie das mit Strom und Licht ausgestattete Ständerhaus weitere außergewöhnliche Möglichkeiten für Homeoffice und berufliche Nutzung. Ob als repräsentativer Arbeitsplatz, ruhiges Homeoffice oder für den Empfang externer Kunden – hier lässt sich die eigene berufliche Tätigkeit in das private Umfeld integrieren, ohne auf Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten verzichten zu müssen.
Es ist die Kombination aus großzügigem Wohnraum, charmantem Landhausstil, außergewöhnlicher Gartenanlage und der idyllischen Lage in der Schwäbischen Toskana, die diesem Anwesen seinen ganz eigenen Charakter verleiht.
Ein Zuhause für Menschen mit Sinn für das Schöne.
Ein Garten für besondere Momente.
Und ein Ort, der sich jeden Tag ein wenig wie Urlaub anfühlt.

Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Ausstattung und Details

- Landhaus mit ca. 363 m² Wohnfläche
- Großes ca. 2.299 m² unverbaubares Hanggrundstück
- Drei Bäder + zwei Gäste-WC`s
- Kamin
- Klimaanlagen in Schlafzimmern und Kinderzimmern
- Fußbodenheizung in Bad und Küche
- Hochwertige Holzsprossenfenster
- Massive Bauweise
- Wohnkonzept eignet sich für geräumige Eigennutzung / zwei Wohneinheiten /Mehrgenerationen / Wohnen und Arbeiten
- Großzügige, gepflegte Gartenanlage mit Naturstein, Kieswegen, Olivenbäumen und üppiger Bepflanzung
- Hochwertiger Schwimmteich als Mittelpunkt des Gartens
- Mehrere Balkone / Terrassen in alle Himmelsrichtungen
- Überdachte Terrasse direkt am Schwimmteich
- Außensauna als rundes Holzhaus mit kleiner Veranda
- Uriges Ständerhaus mit Strom, Licht und kleiner Terrasse
- Hochwertiger Steinaufbau für Wege, Böschungen und Gartenbereiche
- Drei Garagen
- Ein Einzel- und ein Doppelcarpot

Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

Alles zum Standort

Löwenstein besticht als charmante, kleinstädtisch-ländlich geprägte Gemeinde im Heilbronner Landkreis durch die besondere Verbindung von ruhiger Wohnqualität, naturnahem Umfeld und guter Infrastruktur. Mit rund 3.500 Einwohnern bietet der Ort ein gewachsenes und angenehmes Wohnumfeld, während die B39 sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A6 und A81 eine gute und schnelle Anbindung an Heilbronn, Stuttgart und die umliegenden Städte gewährleisten.

Eine besondere Qualität der Lage sind die Löwensteiner Weinberge und die Weinlandschaft des Weinsberger Tals, die das Ortsbild prägen und direkt vor der Haustür beginnen. Spaziergänge durch die Reben, Wanderungen oder Fahrradtouren lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren. Zahlreiche Weingüter und Besenwirtschaften in und rund um Löwenstein laden dazu ein, die regionale Weinkultur und die besondere Atmosphäre der Landschaft zu genießen.

Auch der Breitenauer See ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar. Das beliebte Naherholungsgebiet bietet zu jeder Jahreszeit Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden am Wasser und ergänzt die hohe Freizeit- und Erholungsqualität des Standorts.

Löwenstein selbst überzeugt durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld und eine angenehme kleinstädtische Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken sowie Ärzte und Zahnärzte sind in der näheren Umgebung erreichbar. Auch gastronomisch bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten: Neben zahlreichen Weinstuben, Besenwirtschaften und regionalen Gasthäusern lädt zum Beispiel das Restaurant Hohly dazu ein, regionale Küche in angenehmer Atmosphäre zu genießen. So lässt sich der Tag bei gutem Essen und einem Glas Wein aus der Region stilvoll ausklingen.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zu Heilbronn. Über die B39 sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse an die A6 und A81 sind wichtige Wirtschafts- und Arbeitsstandorte ebenso wie die vielfältigen Angebote der umliegenden Städte komfortabel erreichbar. Heilbronn bietet darüber hinaus ein breites Spektrum in den Bereichen Kultur, Einkauf, Gastronomie und Dienstleistungen.

So verbindet Löwenstein die Ruhe und Naturnähe eines traditionsreichen Weinortes mit einer guten verkehrlichen Anbindung und der komfortablen Erreichbarkeit urbaner Angebote. Die Kombination aus Weinbergen, Breitenauer See, gewachsener Infrastruktur und regionaler Gastronomie schafft dabei eine besondere Wohn- und Lebensqualität.

Insgesamt steht Löwenstein für eine besondere Form von Lebensqualität: ruhiges Wohnen inmitten der Weinberge, kurze Wege zur Natur, der nahe Breitenauer See, eine gute Anbindung an die Autobahnen A6 und A81 sowie eine gewachsene Infrastruktur mit Gastronomie, Weinkultur und medizinischer Versorgung machen den Standort insbesondere für Menschen attraktiv, die Wert auf Ruhe, Genuss, kurze Wege und ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26188088 - 74245 Löwenstein

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