Beilstein

Flexible Wohnmöglichkeiten: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Südterrasse mit Ausblick

Objektnummer: 26188106



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 571 m²

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

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

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Auf einen Blick

Objektnummer	26188106
Wohnfläche	ca. 182 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.02.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	168.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

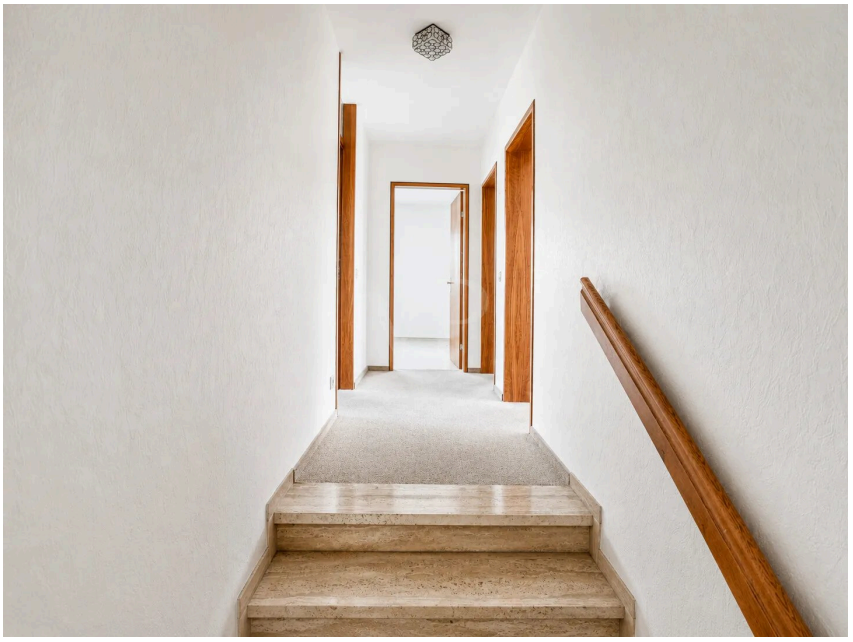
Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie





Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Die Immobilie



Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
kind
schlafz.
Badezimmer
kind
wc
balkon
diele
kochen
wohnen
essen
terrasse
garten



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: 26188106 - 71717 Beilstein

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Südterrasse und vielseitigem Entwicklungspotenzial.

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einer separaten Einliegerwohnung und vielseitigen Möglichkeiten für individuelle Wohnideen. Die Immobilie befindet sich in einem altersbedingt modernisierungswürdigen Zustand; Fensterverglasungen sowie die Heizung wurden jedoch bereits erneuert. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2004.

Das Haupthaus verfügt über rund 98 m² Wohnfläche. Mittelpunkt ist der offen gestaltete Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse. Die angrenzende Küche kann mit überschaubarem Aufwand zum Essbereich geöffnet werden – ideal für die Gestaltung eines modernen, großzügigen Wohn- und Essraums.

Über wenige Stufen erreicht man den privaten Schlaftrakt mit drei Schlafzimmern, von denen eines Zugang zum Balkon bietet. Ein Badezimmer ergänzt diesen Bereich.

Im Dachgeschoss steht ein großzügiger Hobbyraum in Wohnqualität zur Verfügung, der sich beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Freizeitzimmer nutzen lässt. Ein separater Abstellraum schafft zusätzliche praktische Nutzfläche.

Das Kellergeschoss bietet Technik- und Abstellräume sowie einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Gartenzugang.

Ein besonderes Plus ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie umfasst rund 54 m² mit zwei Zimmern, Küche, Bad und zugehöriger Kellerfläche. Eine vorhandene Tür im Untergeschoss ermöglicht bei Bedarf eine unkomplizierte Verbindung mit dem Haupthaus. Damit lässt sich die Einheit flexibel als eigenständige Wohnung, für Familienangehörige, Gäste, zur Vermietung oder als Erweiterung der Hauptwohnfläche nutzen.

Eine Immobilie mit flexibler Raumaufteilung, bereits erfolgten Modernisierungen und viel Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Ausstattung und Details

- Sonnige Südterrasse
- Großzügiges Grundstück mit ca. 571 m²
- Vollunterkellert
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang (auch zur Vermietung geeignet) mit zusätzlichem Stellplatz
- Kinderzimmer mit kleinem Balkon
- Dachgeschoss mit Hobbyraum/Schlafzimmer
- Garage
- Öl-Heizung von 2004 + Fassadendämmung
- Austausch Fensterscheiben (2fach)
- Gute Verkehrsanbindung in Richtung Heilbronn und Stuttgart über die A81

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

Alles zum Standort

Beilstein im Bottwartal verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die Wirtschaftsregion Heilbronn–Stuttgart. Die Stadt mit rund 6.200 Einwohnern und elf Teilorten liegt am Fuße der Löwensteiner Berge, etwa 40 km nördlich von Stuttgart. Stadt Beilstein

Die historische Burg Hohenbeilstein, die Weinlandschaft des Bottwartals sowie die umliegenden Wander- und Freizeitmöglichkeiten schaffen einen hohen Wohn- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Apotheken und Angebote des täglichen Bedarfs sind vor Ort bzw. im direkten Umfeld vorhanden.

Auch die Nähe zu Heilbronn unterstreicht die Attraktivität des Standorts: Die Stadt entwickelt sich dynamisch zu einem bedeutenden Bildungs-, Forschungs- und Innovationszentrum. Der Bildungscampus vereint zahlreiche Hochschul- und Weiterbildungseinrichtungen und prägt Heilbronn als Universitätsstadt mit rund 8.000 Studierenden. Bildungscampus Heilbronn

Mit dem Innovation Park Artificial Intelligence (IPAI) entsteht in Heilbronn zudem ein zukunftsweisender KI-Standort. Der erste Bauabschnitt befindet sich seit Oktober 2025 im Bau; der rund 30 Hektar große Campus soll Raum für über 5.000 Menschen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Technologie bieten. Stadt Heilbronn, IPAI Campus

Über die nahegelegene A81 bestehen gute Verbindungen in Richtung Heilbronn und Stuttgart. Die Wirtschaftsstandorte im Raum Abstatt, Heilbronn und Stuttgart bieten zudem vielfältige berufliche Perspektiven.

Objektnummer: 26188106 - 71717 Beilstein

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