Heilbronn

Einmalige Gelegenheit im Heilbronner Osten – Einfamilienhaus für Naturliebhaber + Privatsphäre

Objektnummer: 26188118



KAUFPREIS: 665.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.05 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2435 m²

Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

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

Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188118
Wohnfläche	ca. 112.05 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	665.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1999
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

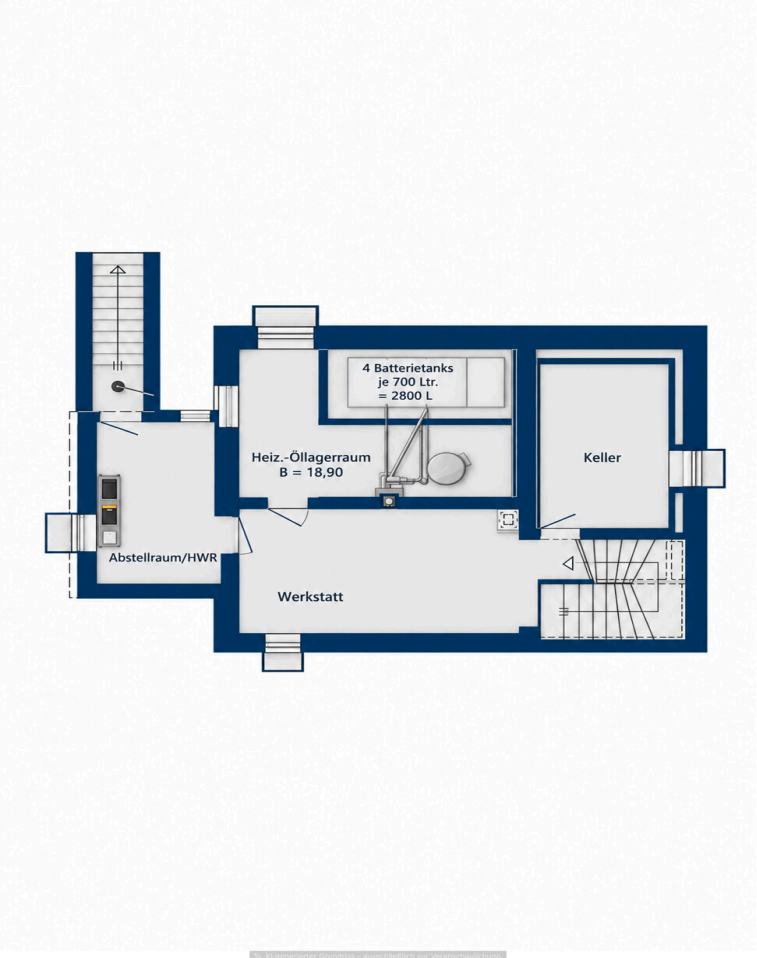
Die Immobilie





Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.





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: 26188118 - 74076 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Wohnen, wo andere Erholung suchen – Einfamilienhaus in traumhafter Naturlage

Ein außergewöhnliches Grundstück, eine traumhafte Naturlage und ein charmantes Zuhause – willkommen an einem Ort, an dem Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität im Mittelpunkt stehen.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Heilbronns, im idyllischen Heilbronner Osten, erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden, rund 2.435 m² großen Naturgrundstück. Eingebettet in eine grüne Landschaft, unmittelbar an den Weinbergen und innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Stadtnähe. Hier genießen Sie absolute Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre, während die Heilbronner Innenstadt in nur etwa zehn Autominuten erreichbar ist.
Das ursprünglich 1956 errichtete und 1999 kernsanierte Haus bietet rund 98 m² Wohnfläche und überzeugt zusätzlich durch zwei großzügige Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 55 m². Diese schaffen attraktive Freiflächen und erweitern den Wohnraum insbesondere in den wärmeren Monaten um vielseitige Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Freien. Fußbodenheizung, Kaminofen, elektrische Rollläden und Fassadendämmung sorgen darüber hinaus für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Haus eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist jedoch zweifellos das außergewöhnliche Grundstück.

Auf großzügigen 2.435 m² eröffnet sich Ihnen ein wahres Naturparadies mit altem Baumbestand, zahlreichen Obstbäumen, blühenden Pflanzen, Lavendel und Himbeersträuchern. Die weitläufige Gartenlandschaft erstreckt sich über eine attraktive Hanglage und begeistert mit ihren unterschiedlichen Grünflächen, lauschigen Rückzugsorten und einem herrlichen Blick in die umliegende Natur. Ob Gartenliebhaber, Selbstversorger oder einfach Menschen, die gerne Zeit im Freien verbringen – hier finden Sie unzählige Möglichkeiten, Ihre persönlichen Gartenträume zu verwirklichen.
Vogelgezwitscher am Morgen, Schmetterlinge zwischen den Blumen und die unmittelbare Nähe zu den Weinbergen machen diesen Ort zu etwas ganz Besonderem. Durch die großzügige Grundstücksfläche und die natürliche Eingrünung genießen Sie dabei ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Erdgeschoss – Offen, gemütlich und mit direktem Zugang ins Grüne

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Eingangsbereich, von dem

aus Sie unter anderem das zeitlos in Weiß und Anthrazit geflieste Gäste-WC mit Tageslicht erreichen.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender, voll ausgestatteter Einbauküche. Die harmonische Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die beiden Terrassen in Süd- und Westausrichtung. Genießen Sie die Abendsonne auf der Westterrasse oder entspannen Sie auf der sonnigen Südterrasse im Freien. Die Westterrasse ist zudem mit einer elektrischen Markise ausgestattet. An kühleren Tagen sorgt der Kaminofen für behagliche Wärme.

Obergeschoss – Rückzugsorte mit herrlichem Naturblick

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Diese lassen sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen und bieten damit ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebenssituationen.
Ein besonderes Highlight ist der Ausblick: Von den Räumen aus genießen Sie wunderschöne Blicke auf das eigene Grundstück, die umliegende Vegetation und die Weinberge. Hier beginnt der Tag mit einem Blick ins Grüne.
Ergänzt wird diese Etage durch ein großzügiges Tageslichtbad, das mit Badewanne, separater Dusche, WC, Bidet, Waschbecken und Handtuchheizkörper ausgestattet ist. Elektrische Rollläden an den Fenstern sowie die erneuerten Dachflächenfenster runden das Raumangebot ab.
Der darüberliegende Dachboden bietet zusätzliche praktische Abstellmöglichkeiten.

Untergeschoss – Viel Platz für Hobby, Werkstatt und Vorräte

Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielseitig nutzbaren Flächen. Neben den klassischen Kellerräumen steht Ihnen ein großzügiger, offener Bereich zur Verfügung, der zuletzt als Werkstatt genutzt wurde und sich hervorragend für handwerkliche Tätigkeiten oder als zusätzliche Lagerfläche eignet.
Darüber hinaus befinden sich hier ein Hauswirtschaftsraum mit separatem Zugang ins Freie sowie der Heizraum mit zugehörigem Öllager.

Ein Garten, der begeistert – Ihr ganz persönliches Naturparadies

Was diese Immobilie besonders macht, ist die außergewöhnliche Verbindung aus gemütlichem Wohnen und einem weitläufigen, naturnahen Grundstück.
Auf rund 2.435 m² erwartet Sie ein liebevoll gewachsenes Gartenparadies mit abwechslungsreicher Bepflanzung, Obstbäumen, Sträuchern und zahlreichen Möglichkeiten, die Natur unmittelbar vor der eigenen Haustür zu erleben.
Das großzügige Hanggrundstück bietet nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern auch viel Raum für individuelle Ideen. Ob eigener Gemüseanbau, entspannte Stunden unter den Bäumen, Gartenprojekte oder einfach das Genießen der Ruhe – hier können Sie sich Ihren ganz persönlichen Rückzugsort schaffen.
Ein separater Schuppen bietet zusätzliche Flächen für Werkstatt, Gartengeräte und Lagerung. Die vorhandene Anbindung an Regenwassertanks ist insbesondere für die Gartenbewirtschaftung ein praktischer Vorteil.

Hier erwerben Sie nicht einfach nur ein Haus mit Garten – sondern ein Stück Natur, einen Ort zum Durchatmen und ein Zuhause mit ganz besonderer Lebensqualität. Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen und die Natur lieben, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Ausstattung und Details

- Außergewöhnlichem Naturgrundstück mit ca. 2.435 m²
- Gemütliches Einfamilienhaus im Heilbronner Osten
- Kernsanierung 1999
- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- Zwei große Terrassen mit West- und Südausrichtung
- Große elektrische Markise auf der Westterrasse
- Gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
- Fußbodenheizung. Fassadendämmung, elektrische Rollläden
- Kürzlich erneuerte Dachflächenfenster
- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Zusätzliches Gäste-WC mit Fenster
- Untergeschoss mit Keller, Werkstattbereich und Hauswirtschaftsraum
- Ölheizung mit Öllager
- Praktischer Dachboden als Stauraum
- Idyllische Randlage im Landschaftsschutzgebiet
- Unmittelbare Nähe zu den Heilbronner Weinbergen
- Weitläufiges Hanggrundstück mit viel Privatsphäre
- Separater Schuppen mit Werkstatt- und Lagerflächen
- Vorhandene Regenwassertanks zur Gartenbewässerung

Objektnummer: 26188118 - 74076 Heilbronn

Alles zum Standort

Der Heilbronner Osten zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen der Stadt und begeistert durch seine attraktive Kombination aus gewachsenen Wohngebieten, weitläufigen Grünflächen, Weinbergen und einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt.

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer außergewöhnlich idyllischen Randlage, eingebettet in die Natur und unmittelbar angrenzend an die reizvolle Weinberglandschaft. Die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes unterstreicht den naturnahen Charakter dieses besonderen Standorts.
Hier genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre abseits des städtischen Trubels, ohne dabei auf die Vorzüge einer gut erschlossenen Stadt verzichten zu müssen.

Der beliebte Pfühlpark, eine der schönsten Grünanlagen Heilbronns, ist fußläufig erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Auch die umliegenden Weinberge und zahlreichen Wege durch die Natur bieten hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten direkt vor der eigenen Haustür.

Gleichzeitig erreichen Sie die Heilbronner Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, kulturellen Angeboten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs in etwa zehn Autominuten.

Die besondere Lage vereint damit zwei Lebenswelten auf ideale Weise: die Ruhe und Ursprünglichkeit der Natur mit den Annehmlichkeiten des urbanen Lebens.
Ein Standort, der insbesondere Naturliebhaber, Ruhesuchende und Menschen mit dem Wunsch nach einem außergewöhnlichen Wohnumfeld begeistern wird.

Heilbronn ist mit rund 133.000 Einwohnern eine attraktive Großstadt am Neckar und ein bedeutender Wirtschafts- und Bildungsstandort in Baden-Württemberg. Die Lage im

Stadtgebiet verbindet urbanes Wohnen mit vielfältigen Einkaufs-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist durch ein gut ausgebautes Stadtbus- und Stadtbahnnetz sowie den Hauptbahnhof mit regionalen Zugverbindungen sehr gut. Über die nahe gelegenen Autobahnen A 6 und A 81 bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung Stuttgart, Mannheim und Würzburg.

Heilbronn verfügt über eine starke Wirtschaftsstruktur mit namhaften Arbeitgebern wie Audi in Neckarsulm, Lidl und Kaufland, dem Lebensmittelhersteller Knorr sowie zahlreichen Unternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistungen. Der Bildungscampus und weitere Bildungs- und Forschungseinrichtungen stärken zusätzlich die Bedeutung des Standorts.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie berufliche Schulen sind im Stadtgebiet vielfältig vertreten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen, Apotheken und Kliniken gewährleistet.

Für Freizeit und Erholung bieten sich neben dem Pfühlpark und den Weinbergen, die Neckarpromenade und Radwege an. Sportvereine, Fitnessstudios, Schwimmbäder und weitere Sportanlagen ermöglichen ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen und die Experimenta ergänzen die hohe Lebensqualität. Die Städte Neckarsulm, Ludwigsburg, Stuttgart und Mannheim sind gut erreichbar.

Insgesamt bietet Heilbronn eine attraktive Kombination aus guter Verkehrsanbindung, vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten, umfassender Infrastruktur und einem breiten Freizeit- und Kulturangebot.

Objektnummer: 26188118 - 74076 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