Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Zwei Generationen, ein besonderes Zuhause – großzügiges Zweifamilienhaus am Feldrand

Objektnummer: 26188200



KAUFPREIS: 1.285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 333.16 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 939 m²

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

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

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188200
Wohnfläche	ca. 333.16 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.285.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 223 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	21.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Heilbronn
Höchstnote für
von Poll Immobilien

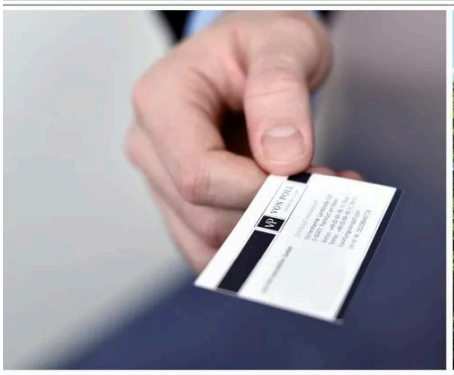
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



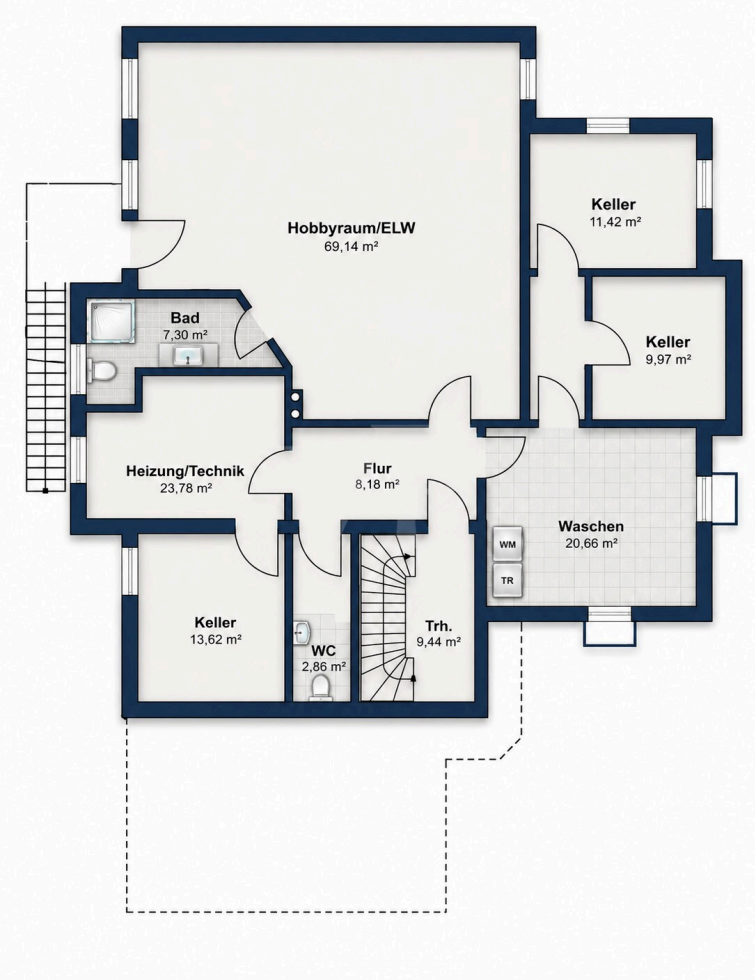


Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Grundrisse




Terrasse
33,79 m²
Wintergarten
17,17 m²
Wohn-/Esszimmer
73,81 m²
Arbeits-
zimmer
10,10 m²
Essen
13,67 m²
Bad/WC
13,12 m²
KS
Ankleide
7,48 m²
Flur
2,39 m²
Flur
12,57 m²
Kochen
12,87 m²
Abst.
5,04 m²
Schlafen
13,20 m²
WC
3,16 m²
Eingangsbereich
Immogrundrisse



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: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Zwei Generationen unter einem Dach – großzügiges Zweifamilienhaus am Feldrand

Dieses außergewöhnlich großzügige Zweifamilienhaus verbindet gemeinsames Wohnen mit klar voneinander getrennten Rückzugsbereichen. Es eignet sich besonders für Familien, die mit mehreren Generationen oder zwei verwandten Haushalten unter einem Dach leben möchten, ohne auf Privatsphäre, Großzügigkeit und eigenständige Wohnbereiche zu verzichten.

Das im Jahr 2008 errichtete und als Zweifamilienhaus genehmigte Gebäude bietet insgesamt rund 333 m² Wohnfläche auf einem etwa 939 m² großen Grundstück. Beide Wohnungen werden über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen und verfügen jeweils über eine eigene Wohnungseingangstür.

Die rund 191 m² große Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre offene und großzügige Raumgestaltung. Mittelpunkt ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin und großen Fensterflächen. Von hier aus bestehen direkte Zugänge zur sonnigen Südterrasse, zum Garten und zum angrenzenden Wintergarten, der den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert.

Ein separat angeordneter Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und großzügigem Tageslichtbad bietet viel Privatsphäre. Das Bad ist mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken und WC ausgestattet. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Die funktionsfähige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer verbleibt im Haus.

Die etwa 141 m² große Dachgeschosswohnung besitzt durch ihre hohen Decken, sichtbaren Holzelemente und großzügigen Fensterflächen einen besonderen Charakter. Der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin führt auf die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Auch diese Wohnung verfügt über eine funktionsfähige Einbauküche mit Speisekammer, ein großzügiges Tageslichtbad sowie flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume. Durch die eigene Wohnungseingangstür kann sie unabhängig von der Erdgeschosswohnung genutzt werden.

Im Untergeschoss erweitert ein rund 68 m² großer Hobbybereich das Raumangebot. Er verfügt über einen separaten Außenzugang, ein eigenes Duschbad sowie vorbereitete Küchenanschlüsse. Damit eignet sich der Bereich beispielsweise als großzügiges Homeoffice, Gästebereich, Fitnessraum, Atelier oder Rückzugsort für ein erwachsenes Familienmitglied.

Der Hobbybereich ist derzeit nicht als eigenständige Einliegerwohnung genehmigt. Eine entsprechende wohnwirtschaftliche Nutzung müsste bei Bedarf vorab baurechtlich geprüft und genehmigt werden. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum, Technik- und Heizungsräume sowie mehrere Kellerräume.

Auch der Außenbereich bietet viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück umfasst einen Garten, eine Südterrasse sowie die Dachterrasse der oberen Wohnung. Zwei Garagen, darunter eine Garage mit Überhöhe sowie vorderem und hinterem Sektionaltor, ein Freiplatz und die weitläufige Einfahrt schaffen komfortable Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2017, die Fußbodenheizung und die Energieeffizienzklasse A+ verbinden das großzügige Raumangebot mit zeitgemäßer Energietechnik. Der im Energieausweis ausgewiesene Endenergieverbrauch beträgt 21,3 kWh/(m²·a).

Das Haus ist unbewohnt und wird vollständig geräumt übergeben. Beide Einbauküchen sowie sämtliche fest mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungsbestandteile verbleiben in der Immobilie. Dadurch steht das Objekt kurzfristig zur Verfügung und bietet seinen neuen Eigentümern viel Raum für eine individuelle Gestaltung.

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Ausstattung und Details

Attraktive Feldrandlage in Heilbronn-Kirchhausen
- genehmigtes Zweifamilienhaus mit zwei großzügigen Wohneinheiten
- Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2017
- Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erdgeschosswohnung mit ca. 191 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen
- sonnige Südterrasse
- direkter Zugang zum Garten
- lichtdurchfluteter Wintergarten
- funktionsfähige Einbauküche mit Speisekammer
- Dachgeschosswohnung mit ca. 141 m² Wohnfläche
- hohe Decken und sichtbare Holzelemente
- großzügige Dachterrasse in Südausrichtung
- Blick ins Grüne
- Kaminofen
- funktionsfähige Einbauküche mit Speisekammer
- ca. 68 m² großer Hobbybereich im Untergeschoss
- separater Außenzugang
- eigenes Duschbad
- vorbereitete Küchenanschlüsse
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Homeoffice, Gäste-, Fitness- oder Kreativbereich
- separater Hauswirtschaftsraum
- drei Kellerräume
- Technik- und Heizungsraum
- zentrale Staubsaugeranlage
- Regenwasserzisterne
- Insektenschutzgitter
- Kabel- und Glasfaseranschluss
- zwei Garagen
- eine Garage mit Überhöhe sowie vorderem und hinterem Sektionaltor
- ein ausgewiesener Pkw-Freiplatz
- großzügige Einfahrt mit weiteren Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und Gäste
- zusätzlicher Besucherparkplatz für die Anwohner an der Wendeplatte

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – Heilbronn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage am Rand von Heilbronn-Kirchhausen. Die Sackgassenlage und die unmittelbar angrenzenden Felder schaffen ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld. Spazier- und Feldwege beginnen in direkter Nähe zum Grundstück und bieten gute Möglichkeiten für Erholung und Freizeit im Grünen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die gute Anbindung an das nahegelegene Leingarten, das nur knapp fünf Kilometer entfernt liegt. Die Gemeinde bietet eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter REWE, ALDI und Lidl, sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote und Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Auch die medizinische Versorgung ist in der näheren Umgebung gut aufgestellt. In Leingarten stehen mehrere Hausarztpraxen zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich dort eine Gemeinschaftspraxis bzw. Praxisklinik für Chirurgie, Orthopädie und Unfallchirurgie in der Brühl 3. Damit sind sowohl die hausärztliche Versorgung als auch verschiedene fachärztliche Leistungen gut erreichbar.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über eine nahegelegene S-Bahn-Haltestelle bestehen direkte Verbindungen in Richtung Heilbronn und Karlsruhe. Damit ist der Standort nicht nur für den Individualverkehr, sondern auch für Berufspendler und alle, die den öffentlichen Nahverkehr nutzen möchten, attraktiv.

Auch Heilbronn ist schnell erreichbar. Insbesondere die Gewerbe- und Arbeitsplatzstandorte im Heilbronner Norden sowie die dort entstehenden Zukunftsstandorte sind gut angebunden. Ein besonderes Entwicklungsvorhaben ist der IPAI Campus im Areal Steinäcker bei den Böllinger Höfen. Dort entsteht ein international ausgerichteter Standort für die Entwicklung und Anwendung künstlicher Intelligenz. Die Entfernung vom Objekt beträgt je nach gewählter Route voraussichtlich etwa sieben bis acht Kilometer.

Das Heilbronner Stadtzentrum sowie weitere Ziele in der Region sind ebenfalls gut erreichbar. Über die A6 und A81 besteht eine leistungsfähige Anbindung an die umliegende Wirtschaftsregion und die überregionalen Verkehrswege.

Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen in unmittelbarer Feldrandnähe mit einer sehr guten Infrastruktur im nahegelegenen Leingarten sowie einer guten Anbindung an Heilbronn und die gesamte Region. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung,

öffentlicher Nahverkehr und wichtige Arbeits- und Entwicklungsstandorte sind gut erreichbar. Damit bietet der Standort eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26188200 - 74078 Heilbronn / Kirchhausen – 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