

Heilbronn

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage – viel Platz und viel Grün

Objektnummer: 25188062



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 3.450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 885 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25188062   |
| Wohnfläche    | ca. 279 m² |
| Dachform      | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | 02.08.2025 |
| Zimmer        | 9          |
| Schlafzimmer  | 5          |
| Badezimmer    | 3          |
| Baujahr       | 1983       |
| Stellplatz    | 1 x Garage |

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 3.450 EUR                                                     |
| Nebenkosten                | 300 EUR                                                       |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                               |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                          |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                        |
| Nutzfläche                 | ca. 124 m²                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 140.20 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.07.2035      | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2004              |

Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



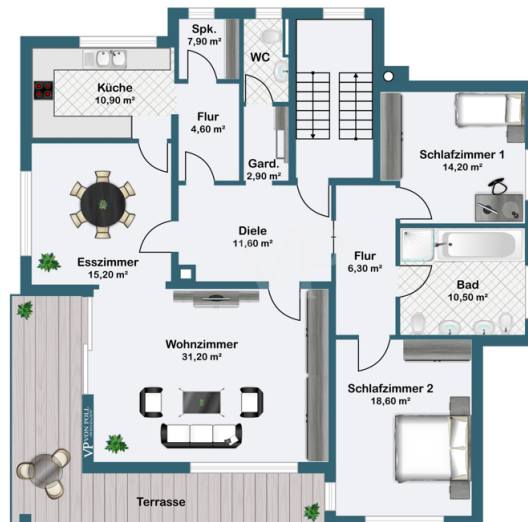
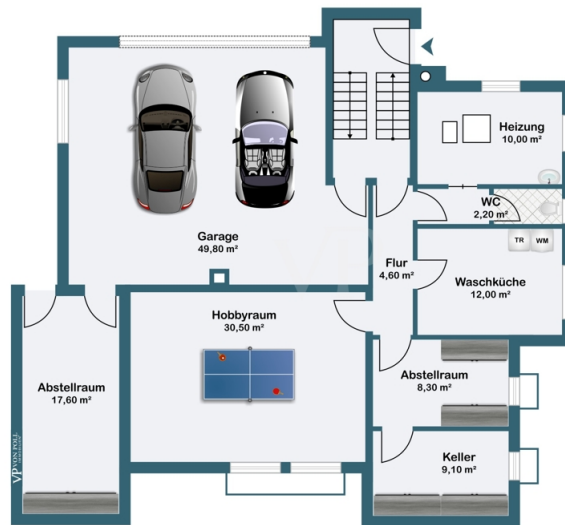
Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

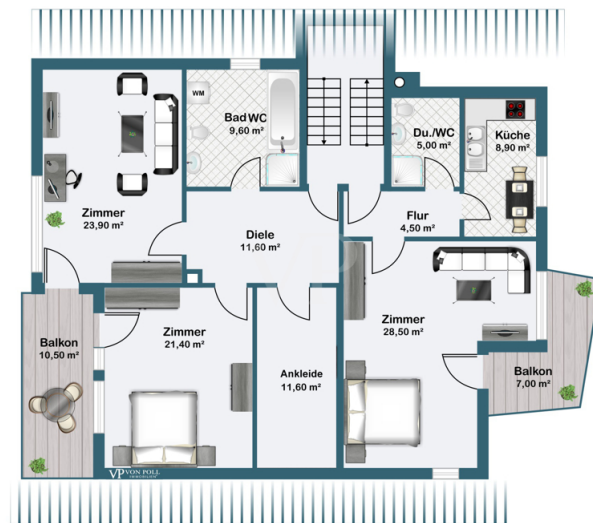
## Die Immobilie



Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Grundrisse





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: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung in bester Lage – viel Platz und viel Grün

In einer ruhigen Sackgasse in Heilbronn-Ost liegt dieses charmante Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Das großzügige Grundstück grenzt an weitläufige Grünflächen – ein echtes kleines Paradies für Familien und Naturliebhaber. Ruhe, Privatsphäre und viel Platz machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

Das Haus bietet insgesamt ca. 279?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Das Erdgeschoss – Wohnen mit Gartenblick:

Auf rund 137?m<sup>2</sup> befinden sich zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Terrasse lädt zu entspannten Sommerabenden ein – hier kann man den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen lassen.

Die moderne Küche schließt sich dem Essbereich an und verfügt zusätzlich über eine praktische Speisekammer.

Zudem ist klassisch ein Gäste-WC im Eingangsbereich untergebracht.

Obergeschoss mit Einliegerwohnung:

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss.

Ein besonderes Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 46?m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über einen Flur, ein Duschbad, drei weitere Schlafzimmer, eine kleine Küche sowie einen großzügigen Wohnbereich mit eigenem Balkon – ideal für Gäste, Teenager oder zur Vermietung.

Das Untergeschoss – mehr als nur Keller:

Neben klassischen Nutzräumen bietet das Untergeschoss eine große Doppelgarage mit direktem Hauszugang, einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie ein zusätzliches WC.

Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Ausstattung und Details

- 2015 kernsaniert, 2021 umfassende Sanierung des Dachs
- Parkettböden
- Fußbodenheizung im EG
- Ankleide
- Einbauküche
- Hobbyraum
- Drei Bäder
- Zwei Balkone
- Schöne Terrasse + Garten in Südwestausrichtung
- Doppelgarage
- Große Einliegerwohnung mit möglicher Küche (Anschlüsse vorhanden) und Duschbad im Dachgeschoss

Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Alles zum Standort

Das schöne Einfamilienhaus befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an. Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierete Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte

Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher

Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit  
ausgezeichneter Anbindung,  
gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 25188062 - 74074 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 140.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25188062 - 74074 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)