

74074 Heilbronn

1.375 m² für Ihre Vision – bereit für etwas Außergewöhnliches?



Kaufpreis
890.000 €

Wohnfläche
145,83 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen

Michael Salwat
07131 266990
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	95,93 m ²
Wohnfläche	145,83 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.375 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1927
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-07-28
Endenergiebedarf	435.00
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1927
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Befuerung	Öl
Heizungsart	Ofen
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

1.375 m² für Ihre Vision – bereit für etwas Außergewöhnliches?

Lage-Beschreibung

Heilbronn ist mit über 133.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt von Baden-Württemberg. Eingebettet in das landschaftlich reizvolle Neckartal, profitiert die traditionsreiche Wein- und Universitätsstadt von ihrer Lage zwischen den Ballungsräumen Stuttgart sowie Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen.

Die Großstadt überzeugt durch starke Wirtschaftskraft, hervorragende Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Moderne Stadtentwicklung, attraktive Wohnquartiere und vielfältige Naherholungsmöglichkeiten schaffen ein lebenswertes Umfeld.

Online-ID:
LKNTQZLP

Objekt-Nr.:
MS-WV154Ha



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Ein Standortvorteil ist die ausgezeichnete Bildungslandschaft. Zahlreiche Betreuungsangebote für Kleinkinder und Kinder, sämtliche Schulformen bis hin zu Hochschul- und Forschungseinrichtungen bieten vielfältige Bildungsangebote. Der Bildungscampus mit Einrichtungen wie dem TUM Campus Heilbronn unterstreicht die zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt.

Auch im Bereich Versorgung und Shopping überzeugt Heilbronn mit einem vielseitigen Angebot aus Fachgeschäften, Restaurants, Cafés und Dienstleistern. Die Kombination aus gewachsenem Einzelhandel und modernen Angeboten sorgt für ein komfortables Einkaufserlebnis.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Vereine, Sportstätten, Grünflächen und Naherholungsgebiete zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch ein abwechslungsreiches Kunst- und Kulturleben.

Eine leistungsfähige medizinische Versorgung mit zahlreichen Fachärzten, Apotheken und dem Klinikum am Gesundbrunnen ergänzt die hohe Standortqualität.

Verkehrstechnisch bietet Heilbronn eine hervorragende Anbindung. Die Nähe zu den Autobahnen A6 und A81 sowie die gute Erreichbarkeit wichtiger Bundesstraßen ermöglichen schnelle Verbindungen in die umliegenden Wirtschafts- und Ballungsräume. Das Bahnnetz verbindet die Stadt zudem komfortabel mit Stuttgart, Mannheim und Würzburg.

Die Immobilie selbst? Das Anwesen befindet sich im Süden Heilbronns. Die Lage verbindet die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit einer außergewöhnlichen Nähe zu Natur und Freizeit. Wertwiesenpark, Freibad und Neckar mit seinem weitläufigen Radwegenetz liegen quasi direkt vor der Tür. Gleichzeitig sind Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der öffentliche Nahverkehr bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Ein Ort, der Freiheit und Komfort verbindet.

Ausstattungs-Beschreibung

- voll unterkellert
- überwiegend Kunststofffenster im EG (2003)
- Holzfenster
- teilweise Rollläden mit Gurt
- teilweise Klappläden
- Bodenbeläge: u.a. Teppich, PVC, Fliesen
- Gäste-WC
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Doppelwaschbecken
- Küche mit Speisekammer
- Balkon mit Ost-Ausrichtung
- Balkon mit West-Ausrichtung
- Beheizung mittels Ölkachelofen
- Warmwasser über Boiler
- Öltank ca. 6.750 Liter BJ 1966
- zwei Kaminzüge
- Gewölbekeller
- Dachboden (fester Treppenzugang)
- Geräteabstellraum (ehem. Hühnerstall) BJ 1957
- zwei Garagen (verbunden) BJ 1969

Objektbeschreibung

Mit großer Freude präsentieren wir Ihnen eine nicht alltägliche Gelegenheit im Heilbronner Süden.

Die ursprünglich ca. 1927 errichtete Immobilie verbindet historischen Charme mit einem außergewöhnlichen Grundstück. In einem klassischen, gewachsenen Wohnumfeld präsentiert sich das Anwesen als exklusiver Solitär – für Menschen, die das Individuelle suchen und bereit sind, aus einer besonderen Ausgangssituation etwas Außergewöhnliches zu entwickeln.

SO WOHNEN SIE HIER: Auf ca. 146 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Geschosse, stehen derzeit sechs Zimmer unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Im Erdgeschoss erwarten Sie die Küche mit Speisekammer und direktem Gartenzugang, drei Zimmer sowie ein Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist auf dieser Ebene die Raumhöhe von annähernd 2,80 Meter, die den Räumen eine beeindruckende Großzügigkeit verleiht. Das Obergeschoss umfasst drei weitere Zimmer sowie einen kleinen, ursprünglich als Küche genutzten Raum. Sowohl nach Westen als auch nach Osten haben Sie Zugang zu einem Balkon – jeweils mit Blick über das weitläufige Grundstück. Ein Tageslichtbad komplettiert diese Etage.

NUTZFLÄCHEN: Waschküche, Keller- und Öltankraum sowie ein charaktervoller Gewölbekeller bieten zusätzliche Nutzflächen von über 70 m². Der über eine feste Treppe erreichbare Dachboden schafft weiteren Stauraum und eröffnet zusätzliches Nutzungspotenzial.

GRUNDSTÜCK: Das Anwesen umfasst zwei Flurstücke mit insgesamt ca. 1.375 m². Die nahezu rechteckige Grundstücksform bietet hervorragende Voraussetzungen für eine großzügige und repräsentative Gartengestaltung – vom privaten Rückzugsort über Familiengarten und Poolbereich bis hin zu Outdoor-Küche und mehr. Darüber hinaus eröffnen das vorhandene Baufenster und die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich weitere Bebauungsmöglichkeiten. Die konkrete Realisierbarkeit individueller Vorhaben ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

PARKEN: Zwei Garagenstellplätze stehen für Ihren Fuhrpark zur Verfügung.

ZUSTAND: Die Immobilie ist umfassend sanierungsbedürftig; eine Kernsanierung ist erforderlich. Je nach Anspruch und Ausstattungsniveau sollten Investitionen im mittleren sechsstelligen Bereich aufwärts eingeplant werden. Gleichzeitig liegt genau hierin der besondere Reiz: Statt eines Hauses von der Stange erwerben Sie eine außergewöhnliche Basis, auf der sich historische Elemente, großzügige Raumhöhen und zeitgemäßer Wohnkomfort nach Ihren Vorstellungen verbinden lassen.

UNSER FAZIT: Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen. Wer bereit ist, Zeit, Kreativität und entsprechende Investitionen einzubringen, erhält hier die seltene Gelegenheit, ein historisch gewachsenes Anwesen neu zu interpretieren.

Kurzum: Eine Immobilie für Individualisten. Für Menschen mit Vision. Und für diejenigen, die Potenzial erkennen, bevor das Ergebnis sichtbar ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Lernen Sie die Immobilie zunächst bequem im Rahmen eines 3D-Rundgangs kennen. Gerne stehen wir Ihnen anschließend für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit jedoch keine Gewähr übernehmen.

WICHTIG:

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte sowohl auf emotionaler als auch auf sachlicher Grundlage getroffen werden. Wir empfehlen daher grundsätzlich, die Immobilie gemeinsam mit einem unabhängigen Fachmann – etwa einem Bauingenieur oder Architekten – bei einem weiteren Besichtigungstermin zu bewerten. So lassen sich offene Fragen klären und etwaige Investitionen im Vorfeld besser einschätzen.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir eine Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (= 3,00 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Michael Salwat
Immobilienfachwirt (IHK) / Immobilienwirt (AWI)
Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-14

E-Mail: michael.salwat@wuestenrot-sinn.de

Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

www.wuestenrot-immobilien.de/michael.salwat

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Philipp Seeger, Württembergische Versicherung, unter Tel. 07134 900149 sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen







