

74081 Heilbronn / Horkheim

Familienparadies in Horkheim – Großzügiges Wohnen in begehrter Lage



Kaufpreis
695.000 €

Wohnfläche
171,91 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	113,13 m²
Wohnfläche	171,91 m²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	693 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-02-05
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	113.52

Zustand

Baujahr	1985
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz

Objekt-Titel

Familienparadies in Horkheim – Großzügiges Wohnen in begehrter Lage

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 sowie einen hohen Freizeitwert und schafft somit ein lebenswertes Umfeld.

Online-ID:
EZLMUEZB

Objekt-Nr.:
MS155



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.

FAZIT: Ob Bildung, Einkäufe, Sport, Freizeit, Gesundheitswesen oder Mobilität – in Heilbronn sind die Einwohner bestens versorgt!

Die Immobilie selbst? Ist im nachgefragten Horkheim. Dies ist der südlichste Heilbronner Stadtteil, Heimat von über 4.000 Einwohnern und auf Grund der umliegenden Felder auch liebevoll Garten Heilbronns genannt. Das Wohnhaus befindet sich in Feldrandlage einer verkehrsberuhigten Wohnstraße. Das gewachsene Wohnumfeld mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, kurzen Wegen zu Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten sowie die Nähe zu Weinbergen und Neckar verleihen dieser Adresse einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Ausstattungs-Beschreibung

- Fertighaus der Firma Schwörer
- Massives Untergeschoss mit separatem Außenaufgang
- voll unterkellert
- Satteldach
- Sechs Wohn- und Schlafräume
- Zwei beheizbare Räume im Untergeschoss
- Holzfenster zweifach verglast, teilweise mit Insektenschutzgittern
- zwei Kunststoff-Dachflächenfenster
- Bodenbeläge unter anderem Fliesen, Vinyl, PVC und Teppich
- teilweise Holzdeckenverkleidungen
- Bad Untergeschoss: mit WC, Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Bad Erdgeschoss: mit WC, Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper
- Gäste-WC Erdgeschoss: mit Waschbecken
- Bad Dachgeschoss: mit WC, Waschbecken, Dusche und Handtuchheizkörper
- zusätzlicher Waschmaschinenanschluss im Heizungsraum
- ältere Einbauküche im Dachgeschoss
- Ölzentralheizung (BJ 2003)
- drei Kunststoff-Öltanks je 1.000 Liter (BJ 2011)
- Wärmeverteilung über Heizkörper
- Kachelofen vorhanden (akt. nicht zugelassen)
- Kabelanschluss
- Südterrasse mit Markise
- Westloggia mit Markise
- komplett eingefriedeter Garten
- Garten-/Gerätehaus
- Holzgartenhütte
- Garage mit Starkstromanschluss
- zusätzliche Abstellfläche vor der Garage
- zwei Pkw-Außenstellplätze
- Baustoffprüfung wurde nicht vorgenommen

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Horkheim – Ihrem neuen Lebensmittelpunkt mit besonderem Potenzial.

In einer begehrten Wohnlage erwartet Sie diese attraktive Immobilie auf einem großzügigen Grundstück mit viel Privatsphäre und Freiraum. Das im Jahr 1985 errichtete Wohnhaus verbindet einen massiv gebauten Keller mit einem Fertighaus des renommierten Herstellers Schwörer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten.

SO WOHNEN SIE: Das Erdgeschoss bietet ca. 112 m² Wohnfläche – die Terrasse nicht eingerechnet – und ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit über 41 m², der viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie und Gästen bietet. Drei weitere Zimmer mit gerundet 19 m², 12 m² und 10 m² bieten sich an als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Die 2017 eingebaute Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und kann von den aktuellen Mietern gegen Ablöse übernommen werden oder Sie gestalten die Küche nach Ihren persönlichen Vorstellungen neu.

Das Dachgeschoss verfügt über eine eigenständige Wohneinheit mit ca. 60 m². Zwei großzügige Zimmer mit ca. 23 m² und 18 m² sowie Küche, Bad und Loggia bieten ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder eine Erweiterung der Hauptwohnung.

SANITÄR: Drei Tageslichtbäder sowie ein Gäste-WC stehen zur Verfügung. Die Bäder im Erd- und Dachgeschoss wurden 2017 bzw. 2018 modernisiert und präsentieren sich in zeitgemäßen Design, während das Untergeschoss sowie Gäste-WC noch den Charakter des Baujahres widerspiegeln.

NUTZFLÄCHEN: Das Untergeschoss bietet mit über 110 m² weit mehr als klassische Kellerflächen. Neben Technik-, Heiz- und Lagerräumen stehen zwei beheizte Räume mit ca. 25 m² und 18 m² zur Verfügung. Ob Fitness, Wellness, Hobbybereich oder zusätzlicher Rückzugsort – hier entstehen wertvolle Möglichkeiten.

DAS GRUNDSTÜCK: Zählt zu den besonderen Highlights dieser Immobilie. Es bietet Raum für entspannte Stunden im Freien, Spielmöglichkeiten für Kinder oder die Verwirklichung individueller Gartenideen. Ob stilvolle Outdoor-Lounge, Pool, Hochbeete... – dieses Grundstück schafft den perfekten Rahmen für anspruchsvolles Wohnen im Grünen.

PARKEN: Eine Garage mit zusätzlicher Stellfläche davor sowie zwei weitere Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste.

UNSER FAZIT: Das Haus empfängt Sie mit einer angenehmen Atmosphäre und einem gepflegten Gesamtbild. Die bereits durchgeführten Modernisierungen schaffen eine gute Basis für Ihr neues Zuhause. Je nach persönlichem Anspruch empfiehlt sich die Einplanung weiterer Investitionen, um die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen weiterzuentwickeln.
Ein Haus mit Charakter und Zukunft – für Menschen, die Raum für ihre Wohnträume suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann laden wir Sie herzlich dazu ein, die Immobilie zunächst bequem im Rahmen eines 3D-Rundgangs kennenzulernen. Gerne stehen wir Ihnen anschließend für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

sonstige Angaben

WOHNSITUATION:

Die Immobilie ist aktuell noch bewohnt und wird bezugsfrei zum 01.02.2027. Wir bitten Sie die Privatsphäre der Mieter zu respektieren und von Kontaktaufnahmen jeglicher Art abzusehen.

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 Herr Sebastian Staat, Wüstenrot Bausparkasse Bad Rappenau, unter Tel. 07264 890434 sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen









