

Objekt-Nr. 513

74078 HEILBRONN

Modernes Wohnen mit Weitblick – hochwertig saniertes Haus oberhalb des Gesundbrunnen

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER
ca. 186,1 m²	ca. 498 m²	6



Haus zum Kauf

Eckdaten

Wohnfläche	**ca. 186,1 m²**
Zimmer	**6**
Nutzfläche	**ca. 57,01 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 498 m²**
Verfügbar ab	**01.06.2027**
Baujahr	**1936**
Zustand	**Modernisiert**
Bauweise	**Massiv**
Etagen	**3**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**

Küche	**Offene Küche**
Boden	**Fliesen, Teppich**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**11.08.2036**
Endenergiebedarf	**98 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de



Süd-Balkon

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und kontinuierlich modernisierte Einfamilienhaus präsentiert sich als gelungene Verbindung aus guter Bausubstanz, zeitgemäßer Ausstattung und modernem Wohnkomfort. Das ursprünglich im Jahr 1936 in massiver Bauweise errichtete und vollständig unterkellerte Wohnhaus wurde 1965 durch einen Anbau erweitert und seitdem stetig instand gehalten sowie umfangreich modernisiert.

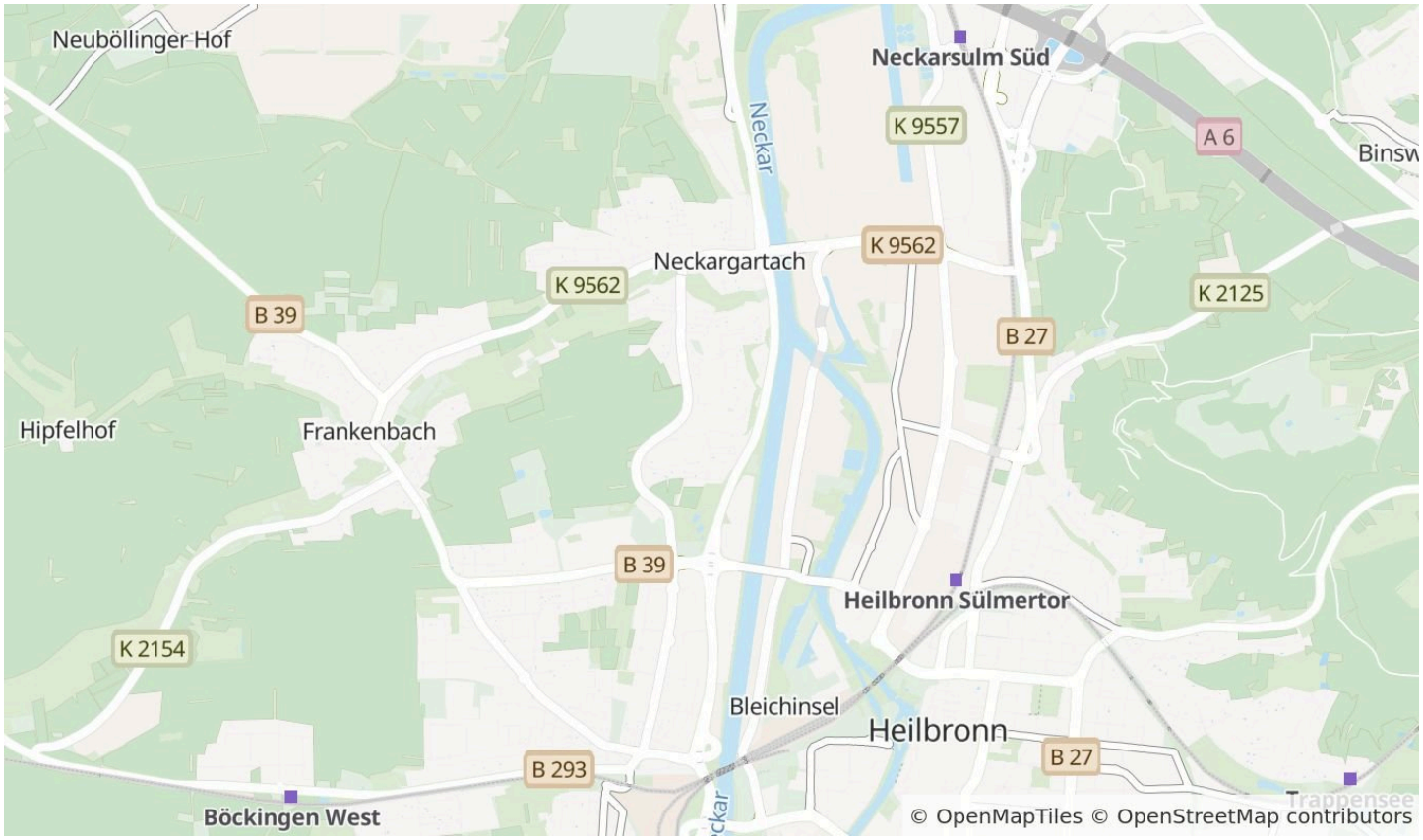
Eine umfassende Sanierung erfolgte bereits im Jahr 1999. In den Jahren 2003/2004 wurden die Außenfassade mit einem Vollwärmeschutz versehen und das Dach saniert. Darüber hinaus verfügt das Haus über zweifach verglaste Fenster sowie eine im Oktober 2022 erneuerte Gas-Brennwerttherme. Die zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sorgen für einen zeitgemäßen energetischen Standard und unterstreichen den hervorragend gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

Seit 2017 wurden sämtliche Wohnebenen sukzessive und mit viel Gespür für Qualität und Design modernisiert. Im Zuge der Modernisierungen wurde unter anderem im Herbst 2021 das Erdgeschoss neugestaltet. Im Jahr 2025 wurden das großzügige Master-Bad sowie der Garderobenbereich infolge eines Wasserschadens vollständig und fachgerecht erneuert. Heute überzeugen beide Bereiche mit einer neuwertigen und qualitativ anspruchsvollen Ausstattung.

Das rund 498 m^2 große, leicht abfallende Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail auf mehreren Ebenen angelegt und harmonisch gestaltet. Ruhige Sitzbereiche, ein liebevoll angelegter Wasserlauf mit "Mini-Teich" sowie gepflegte Grünflächen schaffen eine besondere Wohlfühlatmosphäre und bieten zugleich ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen.

Eine unterkellerte Einzelgarage und der direkt vorgelagerter Außenstellplatz runden das attraktive Gesamtangebot dieser Immobilie harmonisch ab.

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Heilbronn zählt mit rund 126.000 Einwohnern zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Bildungsstandorten Baden-Württembergs. Die dynamische Stadt am Neckar überzeugt durch ihre starke Wirtschaft, ein vielseitiges Bildungs- und Kulturangebot sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur und zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten der Region.

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage im beliebten Heilbronner Stadtteil Neckargartach. Besonders Familien schätzen die gelungene Kombination aus einer angenehmen Nachbarschaft, kurzen Wegen im Alltag und einem hohen Freizeitwert. Ein besonderes Highlight ist der freie Blick über die angrenzenden Felder, der für ein naturnahes Wohngefühl sorgt und gleichzeitig Erholung direkt vor der Haustür bietet.

Das nur wenige Minuten entfernte SLK-Klinikum am Gesundbrunnen macht den Standort nicht nur für Beschäftigte im Gesundheitswesen besonders attraktiv, sondern unterstreicht auch die hervorragende Infrastruktur des Wohnumfelds. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und sorgen für kurze Wege im Familienalltag.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Über die Bundesstraßen B27 und B39 sowie die Autobahn A6 sind die umliegenden Städte und die Region Stuttgart schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet der öffentliche Nahverkehr eine komfortable Anbindung innerhalb Heilbronns und darüber hinaus.

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de



sonnig & geräumig



Essbereich & Küche

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Küche mit Tresen



modische Details

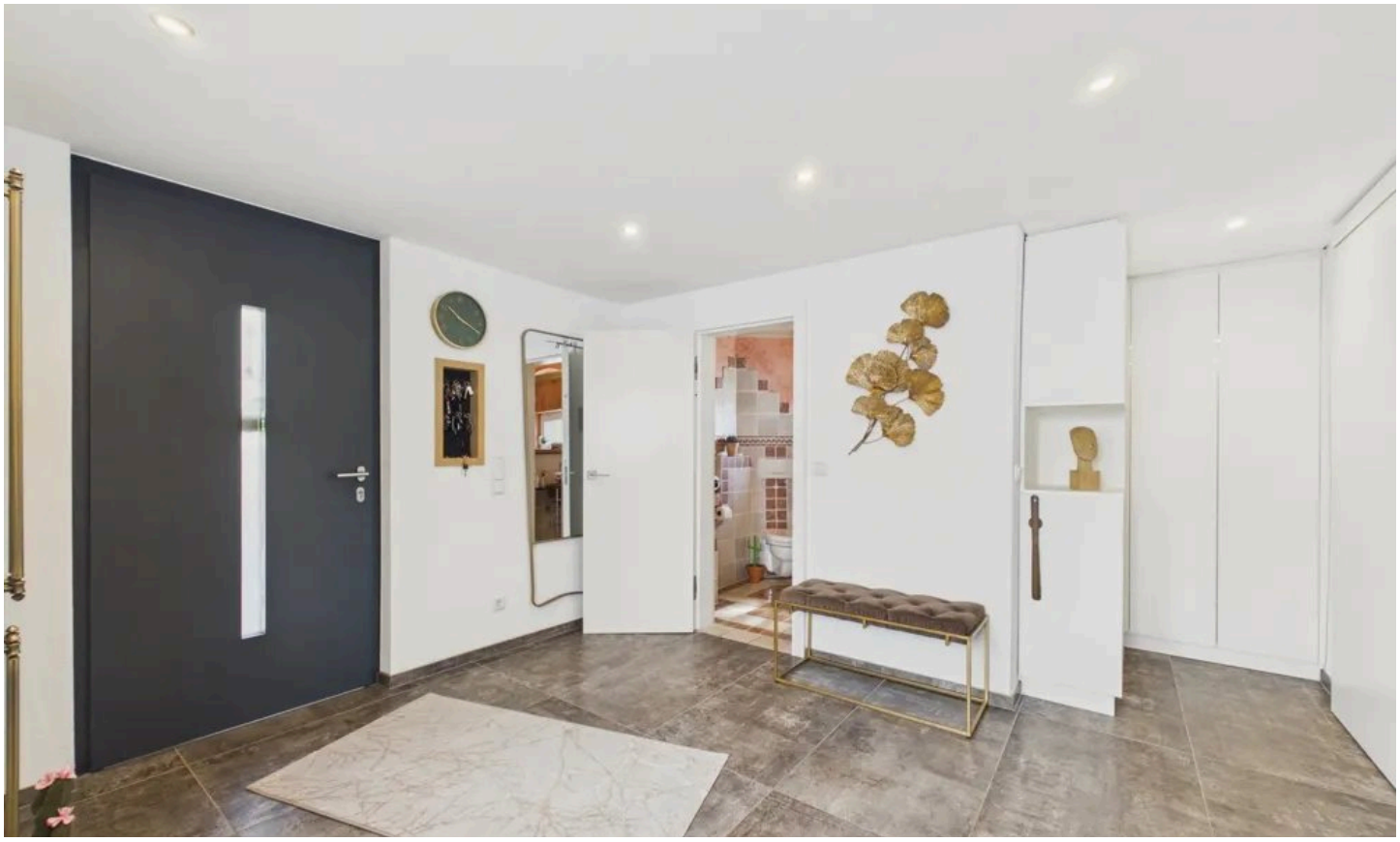
Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Küche mit hochwertiger EBK



Diele, WC & Garderobe

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Gäste-WC



Flur & Treppe, OG

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Arbeitszimmer, OG



Kinderzimmer, OG

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



mit Teppichboden



Schlafzimmer, OG

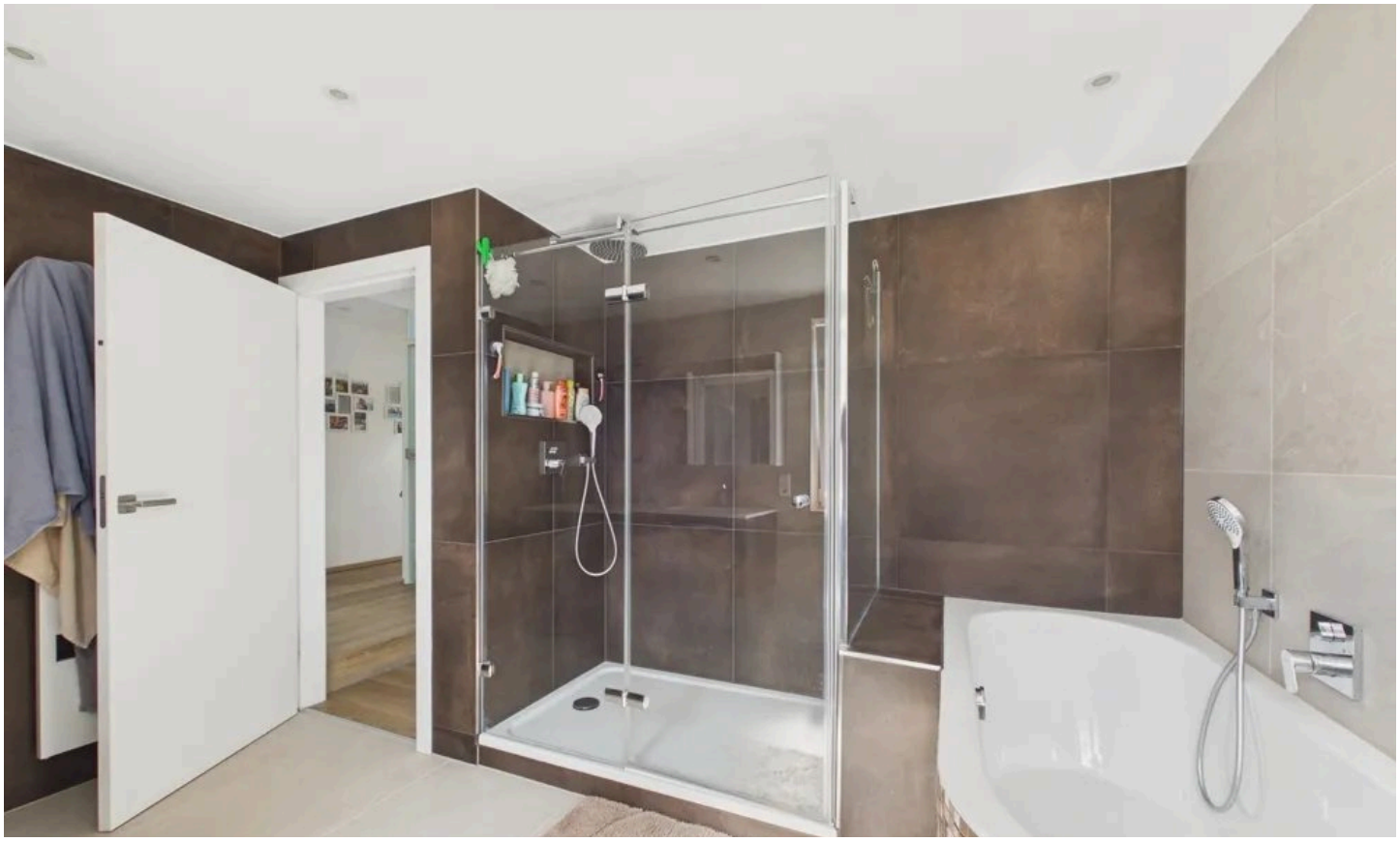
Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Ankleide, OG

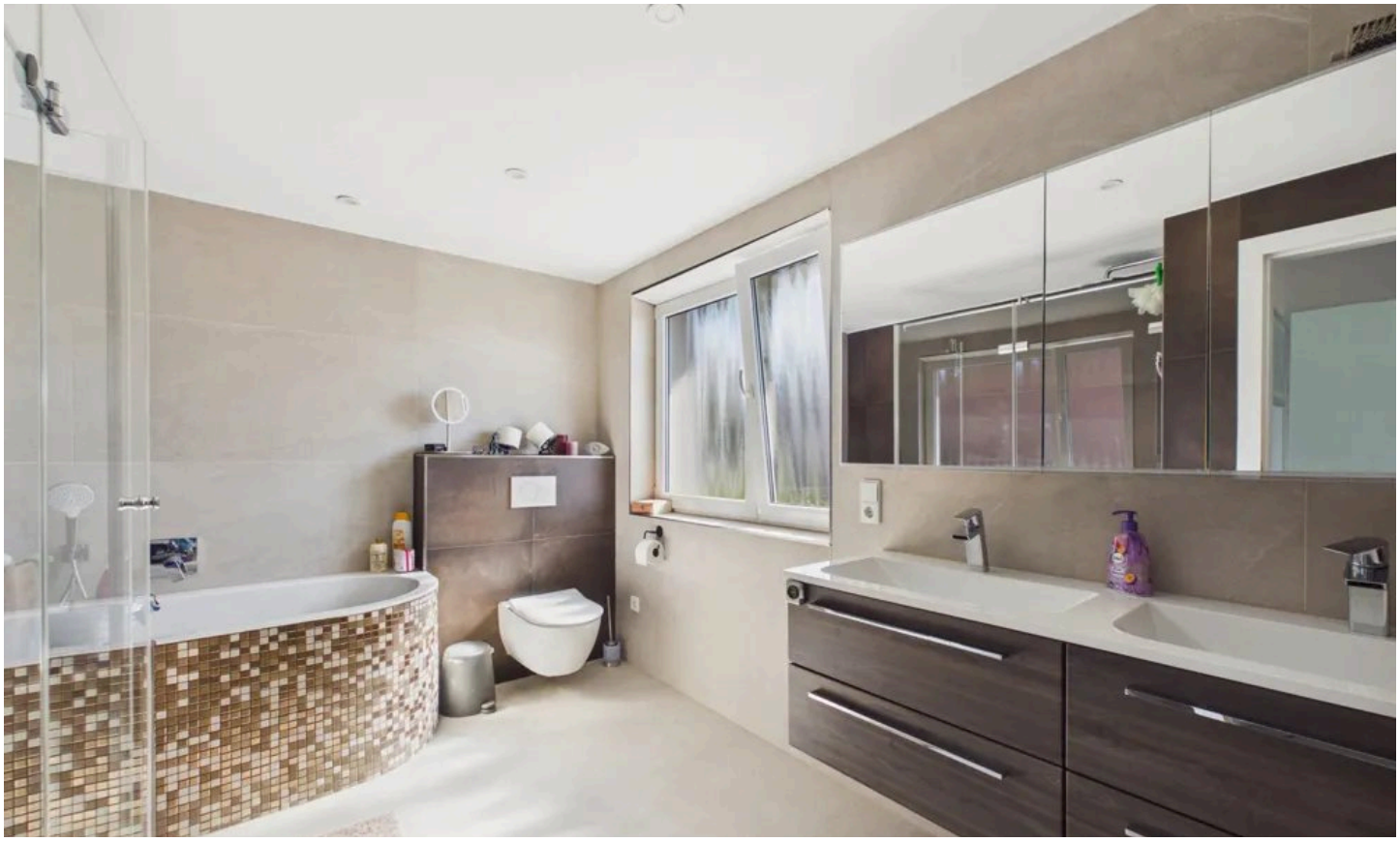


Badezimmer, OG

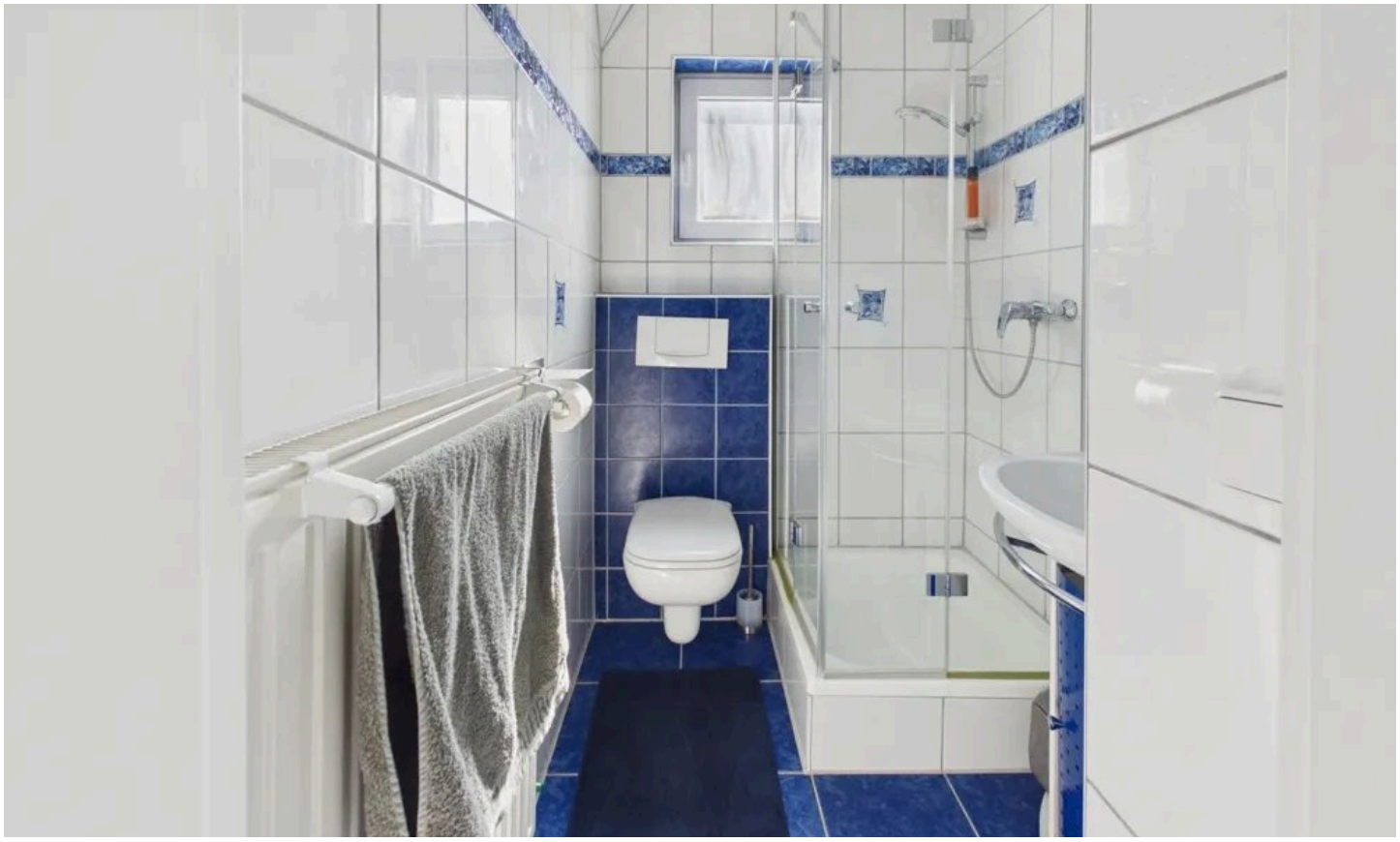
Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



mit Dusche & Wanne



Gästebad, OG

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Flur, OG

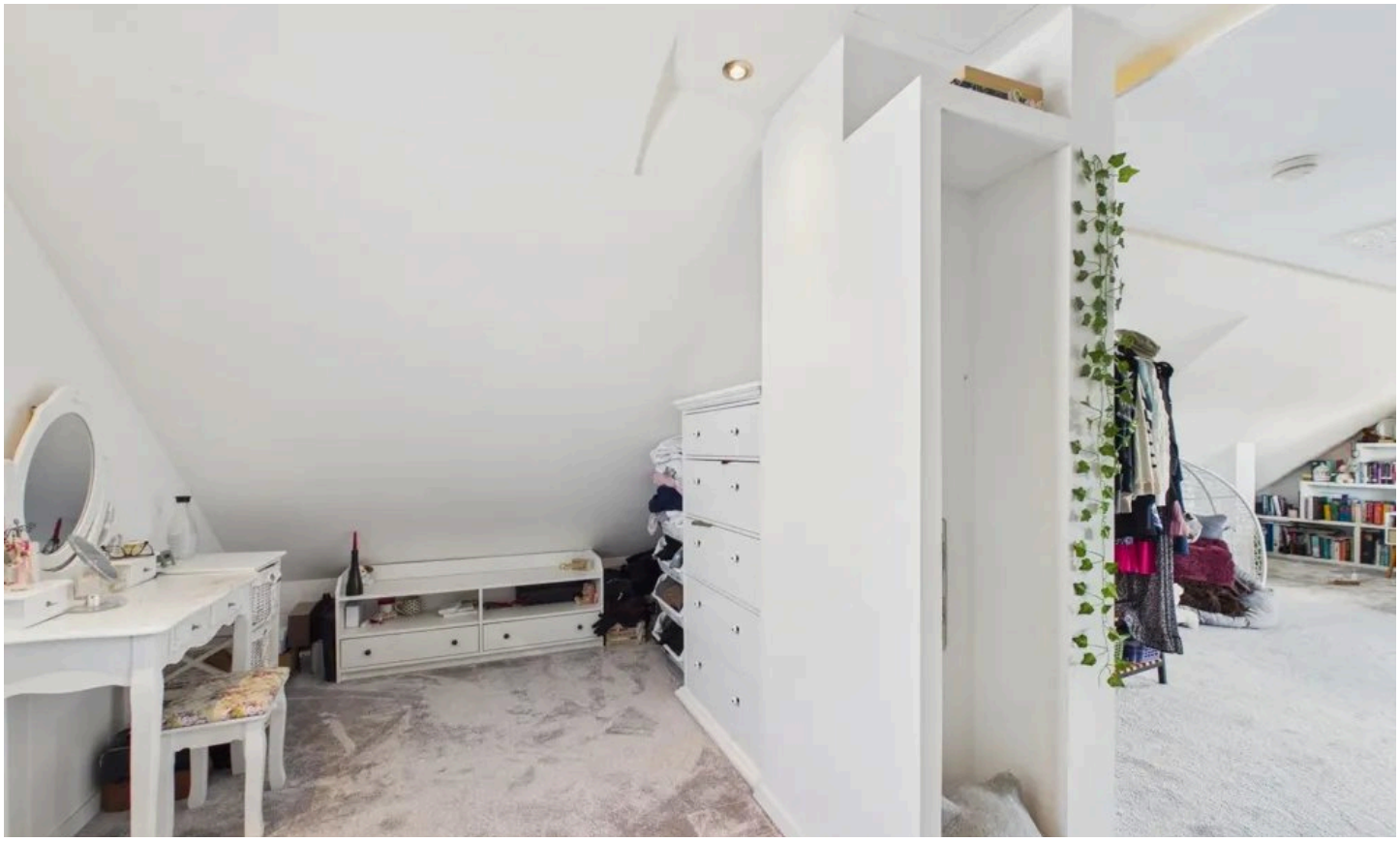


Kinderzimmer im DG

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Ankleidebereich, DG



Eingangsbereich

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Terrasse



Nord-Hausansicht & Vorgarten

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Nord-Luftansicht



Vorgarten

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



mit Wasserstellen



Zugang zum Haus

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Süd-West Luftansicht

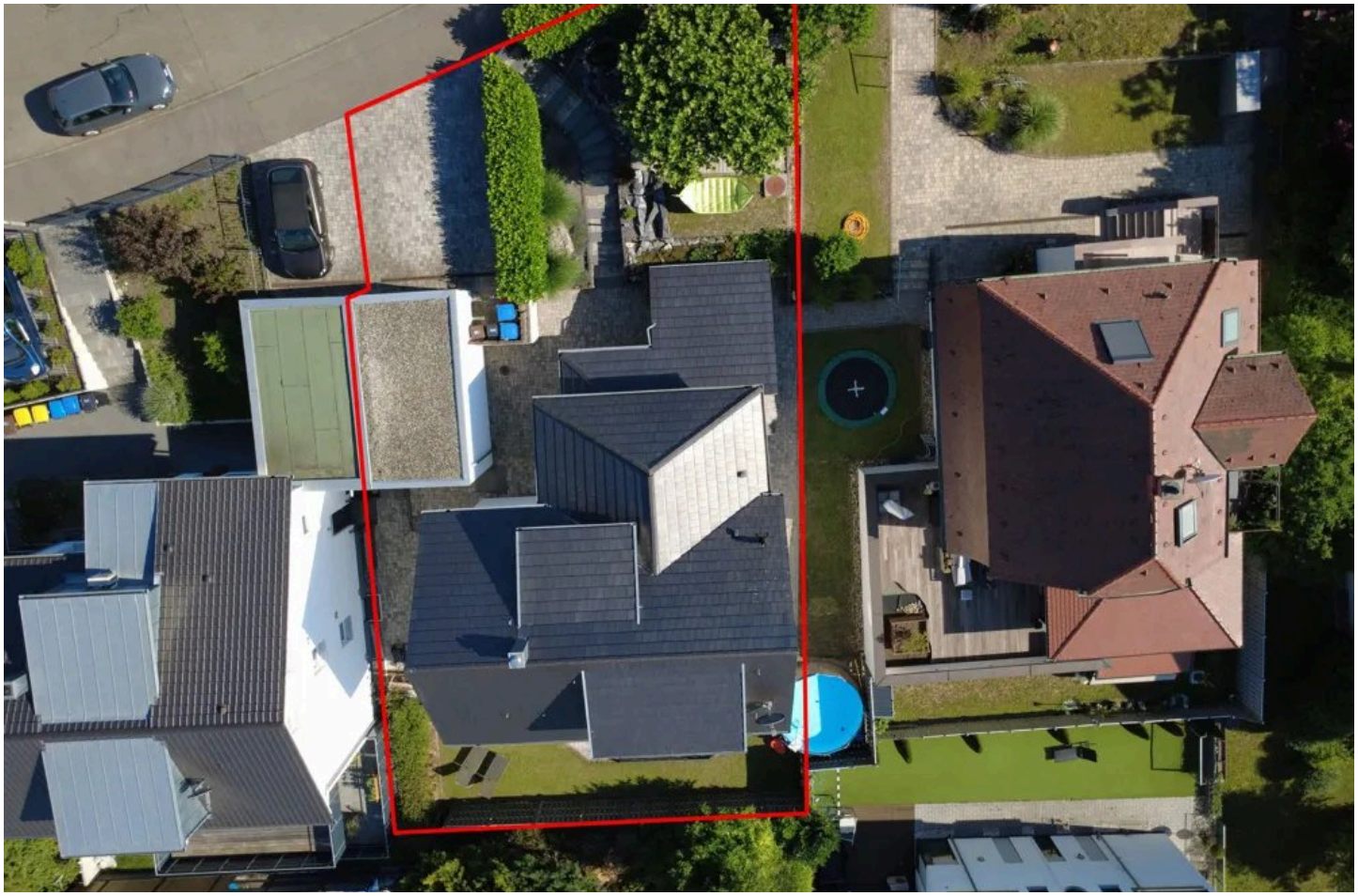


Süd-Garten

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Luftbild

Frau Ines Schneider

Tel. 004971318989152

anfragen@cic-castella.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de

Ausstattung

— Die durchdachte Raumaufteilung, die geschmackvolle Ausstattung und die zahlreichen Modernisierungen schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen funktional wie einladend ist.

— Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine helle und einladende Diele, ergänzt durch ein Gäste-WC, im mediterranen Stil. Mittelpunkt des Familienlebens ist der rund 52 m² große, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit maßgefertigter Einbauküche und gemütlichem Kaminofen. Große Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und bieten direkten Zugang zum rund 23 m² großen Südbalkon, die den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert.

— Im Obergeschoss erwartet Sie ein ideal auf Familien abgestimmtes Raumkonzept. Neben einem separaten Büro stehen ein großzügiges Kinderzimmer mit viel Platz zum Spielen und Lernen sowie das Elternschlafzimmer mit separtem Ankleidezimmer zur Verfügung. Zwei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort: Das im Jahr 2025 vollständig erneuerte Master-Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein weiteres Duschbad sorgen für einen entspannten Familienalltag.

— Das Dachgeschoss bietet einen großzügigen Rückzugsort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Jugendzimmer, Elternbereich oder Homeoffice – die helle und großzügige Fläche lässt sich flexibel an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

— Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot. Neben einer praktischen Waschküche und einem geräumigen Abstellraum mit direktem Zugang in den Garten befindet sich hier ein Gewölbekeller. Das eindrucksvolle Gewölbe in Kombination mit dem traditionellen Tonboden verleiht dem Raum eine einzigartige Atmosphäre und schafft ideale Voraussetzungen für die Lagerung Ihrer Weine.

— Abgerundet wird das Ausstattungsangebot durch die vollständig unterkellerte Einzelgarage. Neben zusätzlichem Stauraum im Untergeschoss verfügt sie über eine Wartungsgrube sowie Strom- und Wasseranschluss – ideale Voraussetzungen für Hobbyhandwerker, Schrauber oder Oldtimerliebhaber.

— Einen detaillierten Eindruck von der Raumaufteilung und der Ausstattung erhalten Sie anhand der beigefügten Grundrisse. Gerne übersenden wir Ihnen auch einen virtuellen Rundgang - hierfür benötigen wir aber Ihre Anfrage.

— Die Highlights auf einen Blick:

— bevorzugte Wohnlage mit Feldblick

— ca. 52 m² offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich

— Maßgefertigte Schreiner-Einbauküche & Kaminofen

— 3 Schlafzimmer + Büro + Ankleide

— 2 Bäder + Gäste-WC

— Gewölbekeller

— zwei Freisitze: Nord-Terrasse + Süd-Balkon

— liebevoll angelegter Garten mit "Mini-Teich"

— unterkellerte Garage + Außenstellplatz

Sonstiges

Bei Interessen senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage über das Kontaktformular des Immobilienportals. Im Anschluss erhalten Sie unser PDF-Exposé mit dem Kaufpreis sowie der genauen Anschrift der Immobilie.

Wir prüfen die sich in unseren Angeboten befindlichen Angaben sorgfältig. Trotzdem können wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser keine Haftung übernehmen.

Die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar und Makler) betragen ca. 10,0 % aus dem Kaufpreis. Bitte planen Sie diese und die notwendigen Renovierungskosten deshalb in Ihr Budget ein.

Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer abgeschlossen. Sofern es sich beim Auftragsobjekt um ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung handelt, beanspruchen

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de

wir gemäß §656 c BGB von der Käuferseite eine Provision in gleicher Höhe, wie mit der Verkäuferseite vereinbart.

Die Provision wird am Tage der notariellen Beurkundung zur Zahlung fällig.

Zu guter Letzt:
Wir verkaufen oder vermieten selbstverständlich auch sehr gerne Ihre Immobilie. Das erste Gespräch bei Ihnen oder in unseren Büroräumen ist kostenlos und unverbindlich - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Frau Ines Schneider
Tel. 004971318989152
anfragen@cic-castella.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Ines Schneider

CIC Castella Immo Concept GmbH

Telefon: 004971318989152

E-Mail: anfragen@cic-castella.de

Diese Immobilie online