

Exposé

Einfamilienhaus in Heilbronn

Bestlage Heilbronn-Ost: Architektenhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-445866

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Kay Winter

Fichtestraße 40/1
74074 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Summe Nebenkosten	510 €
Grundstücksfläche	316,00 m ²	Mietsicherheit	7.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	155,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	44,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	260 €	Stellplätze	1
Heizkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Mid-Century Architektenhaus in Bestlage von Heilbronn-Ost verbindet architektonischen Charakter mit hochwertiger, zeitgemäßer Renovierung und einem außergewöhnlich vielseitigen Raumkonzept.

Das im Jahr 1978 erbaute Haus wurde in den letzten Monaten umfassend modernisiert und steht nun als Erstbezug nach hochwertiger Renovierung zur Verfügung. Der ursprüngliche Mid-Century Stil wurde dabei bewusst erhalten und mit hochwertigen Materialien sowie modernen Elementen neu interpretiert. Es handelt sich nicht um einen klassischen Neubau, sondern um ein Zuhause mit Persönlichkeit, klarer Formensprache und besonderer Atmosphäre.

Das Angebot umfasst das Haupthaus inklusive separater Einliegerwohnung und bietet dadurch ein Wohnkonzept mit außergewöhnlicher Flexibilität – ideal für Familien, Homeoffice-Nutzer, Selbstständige oder Mehrgenerationenwohnen.

Mit insgesamt ca. 155 m² Wohnfläche bietet das Ensemble ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein Teil der Flächen im Untergeschoss wird aufgrund formaler Vorgaben als Nutzfläche ausgewiesen, vermittelt jedoch in Nutzung und Raumgefühl einen weitgehend wohnwertigen Charakter.

Die besondere Split-Level-Architektur schafft spannende Raumbezüge und ein offenes, zugleich strukturiertes Wohngefühl. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet sich harmonisch zu den neu verlegten Terrassen und verbindet Innen- und Außenraum auf besondere Weise.

Ein besonderes Highlight ist das separate Kaminzimmer mit offenem, nutzbarem Kamin, das dem Haus eine außergewöhnliche Wohnqualität und Behaglichkeit verleiht – ideal für entspannte Abende in stilvollem Ambiente.

Im Untergeschoss befindet sich ein Saunabereich mit angrenzendem Raum, der sich ideal als separater Homeoffice- oder Bürobereich eignet und eine klare Trennung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Alternativ kann dieser Bereich auch als Hobby- oder Fitnessraum genutzt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Bad mit WC und Dusche, was eine besonders komfortable Nutzung ermöglicht.

Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – sei es als Homeoffice, Büro für Selbstständige, Gästebereich, Wohnraum für Angehörige oder Rückzugsort für ein erwachsenes Kind. Die Einheit wurde vollständig modernisiert und verfügt über eine neue Einbauküche.

Das Haus verfügt über zwei Terrassen mit unterschiedlichen Ausrichtungen: eine Ostterrasse für die Morgensonne sowie eine großzügige Südwestterrasse für sonnige Nachmittage und Abende. Der Garten bietet dabei eine ruhige, private Atmosphäre in attraktiver Südlage.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 2.490 €. Für die beiden hochwertigen Einbauküchen werden insgesamt 180 € monatlich angesetzt. Die Einzelgarage mit zusätzlichem Stellplatz wird separat für 110 € monatlich vermietet.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein seltenes Gesamtpaket aus Lage, Architektur, Raumqualität und Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Menschen, die bewusst keinen standardisierten Neubau suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter und außergewöhnlicher Wohnqualität.

Ausstattung

Das Haus wurde umfassend und mit hohem Anspruch an Materialqualität und Gestaltung renoviert. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den architektonischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig ein zeitgemäßes Wohnniveau zu schaffen.

In den Wohnbereichen wurden hochwertige Natursteinböden (u. a. Schiefer und Travertin) verarbeitet, die dem Haus eine elegante und zugleich warme Ausstrahlung verleihen. In den Schlafräumen sorgt Parkett für ein angenehmes Wohngefühl.

Die beiden Einbauküchen – sowohl im Haupthaus als auch in der separaten Einliegerwohnung – wurden hochwertig ausgeführt und fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtbild ein.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und wird durch ein zusätzliches Bad mit WC und Dusche im Untergeschoss ergänzt, wodurch insbesondere in Verbindung mit dem Saunabereich ein hoher Nutzungskomfort entsteht.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ergänzend zur klassischen Heizkörperlösung ist in nahezu allen Bereichen des Hauses eine Fußbodenheizung vorhanden, was zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die Fenster entsprechen dem ursprünglichen Baujahr, wurden jedoch überarbeitet und befinden sich in gepflegtem Zustand.

Ein besonderes Highlight ist der Saunabereich (nahezu ungenutzt) mit angrenzendem Raum, der sich ideal als separater Homeoffice- oder Bürobereich eignet und eine klare Trennung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Alternativ kann dieser Bereich auch als Hobby- oder Fitnessraum genutzt werden.

Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang und eignet sich insbesondere für Selbstständige oder Berufstätige mit erhöhtem Homeoffice-Bedarf ideal als Büro oder separater Arbeitsbereich. Ebenso bietet sie vielfältige Möglichkeiten für Gäste, Angehörige oder ein erwachsenes Kind.

Zum Haus gehören eine Einzelgarage mit Stromanschluss sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage (ca. eine Gehminute entfernt).

Die dargestellten Möblierungen wurden im Rahmen eines digitalen Home Stagings visualisiert und dienen der besseren Raumvorstellung. Das Objekt wird unmöbliert vermietet.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn – im exklusiven und ruhigen Osten der Stadt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Bebauung, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Lage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe, ohne auf eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Heilbronner Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten, Einzelhandel und kulturellen Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut. Wichtige Verkehrsachsen sind schnell erreichbar, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen sind in unmittelbarer Umgebung möglich.

Die Fichtestraße zählt zu den gefragtesten Adressen Heilbronn und steht für ruhiges, hochwertiges Wohnen in gewachsenem Umfeld.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	164,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (Home staged)

Exposé - Galerie



Essbereich (Home staged)



Essbereich (Home staged)

Exposé - Galerie



Essbereich (Home staged)



Wohnzimmer (Home staged)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Home staged)



Kinderzimmer (Home staged)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich (Home staged)



Kaminzimmer (Home staged)

Exposé - Galerie



HomeOffice/Hobby (Home staged)



Sauna neben Gym/Hobby

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad

Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Schlafzimmer



Ausblick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Haus Außenansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Kaminzimmer



HomeOffice/Hobby

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Außenansicht



Einliegerwohnung (Home staged)

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung (Home staged)



Einliegerwohnung Küche

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Bad

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad



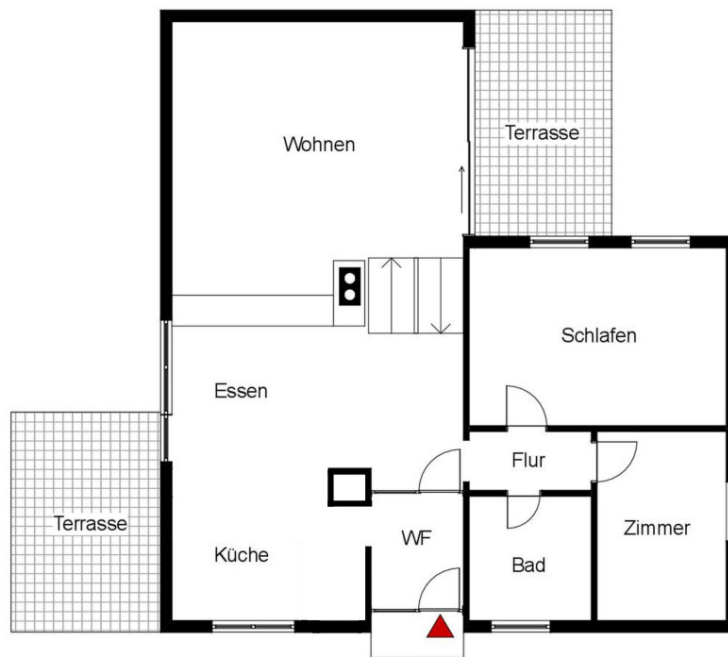
Einliegerwohnung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



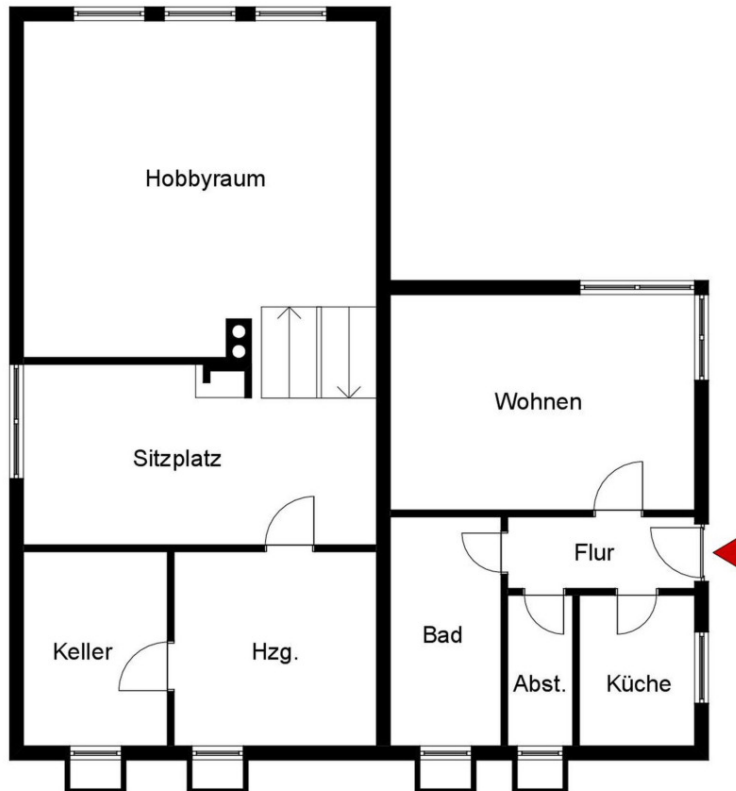
Einliegerwohnung Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



UNTERGESCHOSS