

Exposé

Einfamilienhaus in Heilbronn

Mid-Century Architektenhaus in Bestlage Heilbronn-Ost (mit optionaler Einliegerwohnung)



Objekt-Nr. **OM-445866**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Kay Winter

Fichtestraße 40/1
74074 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1978	Summe Nebenkosten	380 €
Grundstücksfläche	316,00 m ²	Mietsicherheit	6.600 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	119,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	44,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in Bestlage von Heilbronn-Ost verbindet architektonischen Charakter mit hochwertiger, zeitgemäßer Renovierung. 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 bewusst erhalten und mit edlen 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.

Die Split-Level-Architektur schafft spannende Raumbezüge und ein offenes, zugleich strukturiertes Wohngefühl. Der Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und öffnet sich zu den neu verlegten Terrassen, wodurch Innen- und Außenraum harmonisch miteinander verbunden werden.

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.

Mit ca. 119 m² Wohnfläche bietet das Haus eine ideale Größe für Paare oder kleine Familien mit Anspruch an Design und Wohnqualität. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Flächen im Untergeschoss, die vielseitig nutzbar sind.

Im Untergeschoss befindet sich ein Saunabereich mit angrenzendem Raum, der sich ideal als Fitness-, Hobby- oder Rückzugsbereich eignet. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates Bad mit WC und Dusche, wodurch eine besonders komfortable Nutzung möglich ist.

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 für das Haupthaus beträgt 2.200 €. Die hochwertige Einbauküche wird separat für 120 € monatlich vermietet. Für die Garage mit zusätzlichem Stellplatz werden 110 € monatlich angesetzt.

Optional besteht die Möglichkeit, eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang zusätzlich anzumieten. Diese umfasst ca. 36 m² Wohnfläche, wurde vollständig modernisiert und verfügt über eine neue Einbauküche. Die monatliche Kaltmiete hierfür liegt bei ca. 550 € zzgl. Küche.

Insgesamt bietet diese Immobilie ein seltenes Gesamtpaket aus Lage, Architektur und hochwertiger Ausführung – ideal für Mieter, die bewusst keinen standardisierten Neubau suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter und Qualität.

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 neue Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist funktional wie optisch auf einem hochwertigen Niveau ausgeführt.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und wird durch ein separates Gäste-WC im Untergeschoss mit Sauna ergänzt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ergänzend zur klassischen Heizkörperlösung ist in nahezu allen Teilen 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 Wellnessbereich mit Sauna (nahezu ungenutzt) und angrenzendem Raum, der flexibel als Fitness-, Hobby- oder Rückzugsbereich genutzt werden kann.

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

Die separate Einliegerwohnung verfügt über einen eigenen Zugang sowie eine neue Einbauküche und wurde vollständig modernisiert. Sie kann optional zusätzlich angemietet werden.

Insgesamt bietet die Ausstattung eine gelungene Kombination aus hochwertiger Renovierung, stilprägender Architektur und funktionalem Wohnkomfort.

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

Fußboden:

Parkett, 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 Heilbronns 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



Gym/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



Gym/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



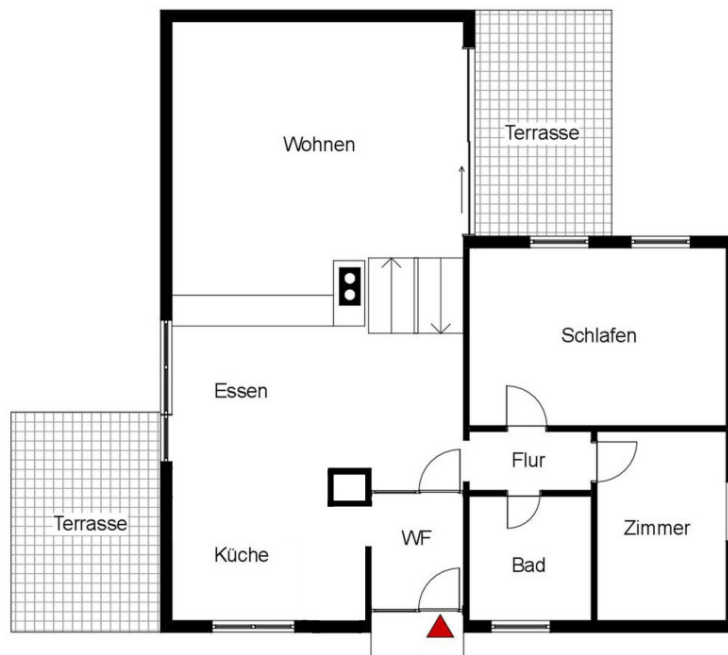
Einliegerwohnung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



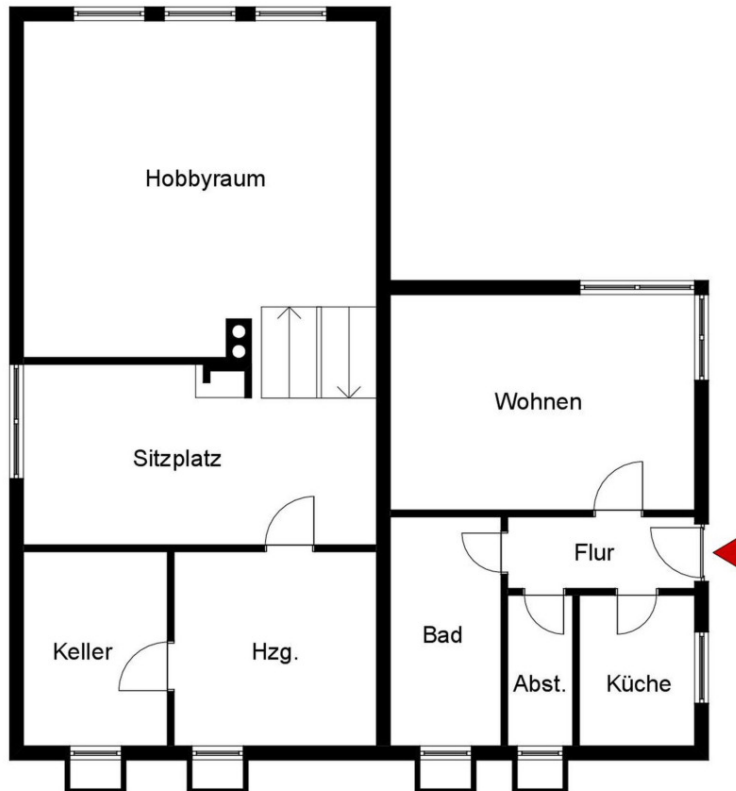
Einliegerwohnung Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



UNTERGESCHOSS