

Exposé

Einfamilienhaus in Heilbronn

Einmaliges Sanierungsobjekt in Traumlage am Trappensee – mit Baugenehmigung



Objekt-Nr. OM-457862

Einfamilienhaus

Verkauf: **529.000 €**

74074 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	634,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Ofenheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absolut außergewöhnlicher Lage von Heilbronn befindet sich dieses seltene Umbau- und Sanierungsobjekt auf einem ca. 634 m² großen Grundstück im Außenbereich – ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden.

Das Grundstück liegt direkt im Grünen, nur wenige Meter vom beliebten Trappensee entfernt. Hier genießen Sie eine besondere Kombination aus Natur, Privatsphäre und Stadtnähe. Die S-Bahn ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und dadurch auch die Heilbronner Innenstadt.

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1945 als zwei Doppelhaushälften errichtet, 1967 erweitert und im Jahr 2000 zu einem Einfamilienhaus zusammengeführt. Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 121 m².

Für die Erweiterung des Hauses liegt bereits eine Baugenehmigung zur Vergrößerung auf ca. 200 m² Wohnfläche vor. Dabei wird die Deckenhöhe im EG auf 2,70 m erhöht, das Treppenhaus nach außen verlegt und das Dachgeschoss mit beidseitigen Gauben erweitert. Außerdem wird das Gartengeschoss als Wohnraum aktiviert. Mit einer vorhandenen Deckenhöhe von 3,20 m sind die Voraussetzungen für attraktiven Wohnraum optimal. Im hinteren Bereich verfügt das Haus über einen Gewölbekeller, in dem sowohl die Haustechnik, als auch Stauraum ausreißend zur Verfügung steht.

Bereits erfolgte Investitionen und Vorbereitungen für die Sanierung:

- elektrische Hauptverteilung 2024 vollständig erneuert
- Frischwasserverteilung 2024 komplett neu hergestellt
- neue 3-fach-verglaste Fenster im Gartengeschoss
- Außenanlage aufwendig terrassiert
- Die Garage wurde 2024 neu gebaut und bietet mit einer Durchfahrtshöhe von 3 Meter viel Platz, die Rhombussassade besteht aus sibirischer Lärche
- großer Carport 2024 neu errichtet
- Pflasterflächen im Zufahrts- und Eingangsbereich vollständig erneuert
- Das Anwesen ist Abwassertechnisch autark, durch den Einbau einer Kleinkläranlage 2022
- 2022 wurde ein große 10 m³ Zisterne neu eingebaut, für Brauch- und Gießwasser

Das Wohnhaus selbst befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand und richtet sich an Käufer mit Vision, Gestaltungswillen und Sinn für besondere Lagen.

Ein ideales Objekt für Naturliebhaber, Individualisten oder Familien, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Das Anwesen befindet sich in Heilbronn-Ost, einer der beliebtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Stadt. Eingebettet in eine außergewöhnlich ruhige und naturnahe Umgebung genießen Sie hier ein Wohngefühl, das nur selten zu finden ist: viel Grün, eine angenehme Nachbarschaft und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt.

Der nahegelegene Trappensee mit seinen weitläufigen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar und verleiht der Lage einen besonderen Erholungswert. Trotz der idyllischen Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Heilbronner Innenstadt schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Haltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die Region. Gleichzeitig genießen Sie auf dem Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe.

Die seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügigem Grundstück, ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer echten Besonderheit auf dem Heilbronner Immobilienmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Ansicht Süd



Außenansicht



Exposé - Galerie



Garten



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang



Ansicht von der Straße

Exposé - Galerie



Garage



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Gartengeschoss



Wasserversorgung

Exposé - Galerie

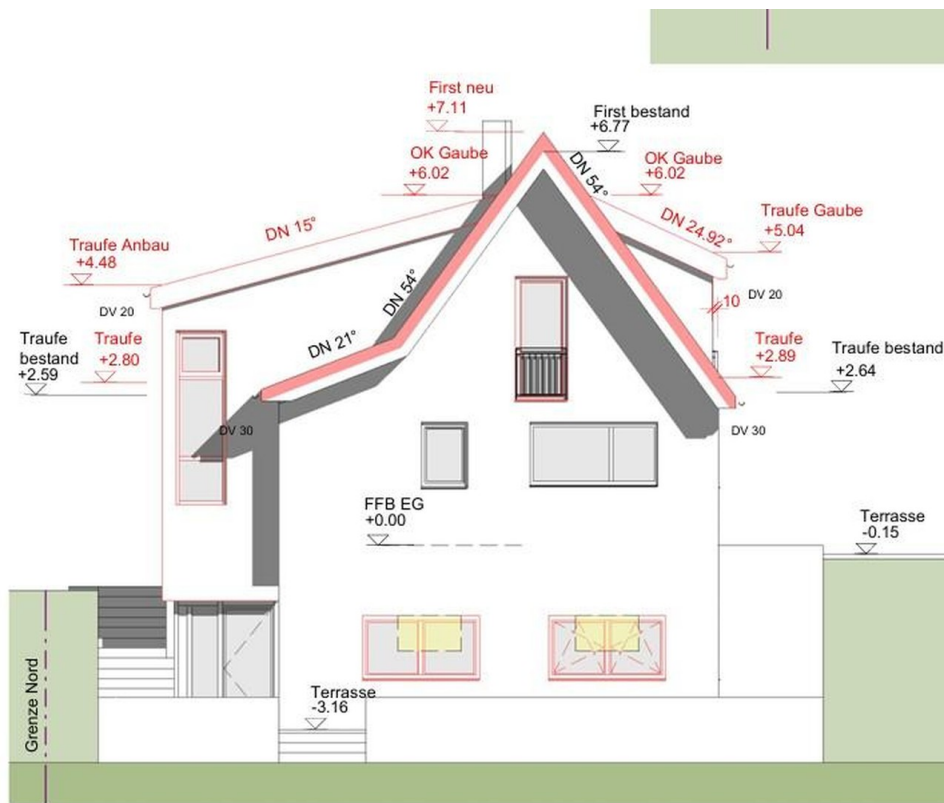


Hauptverteilung

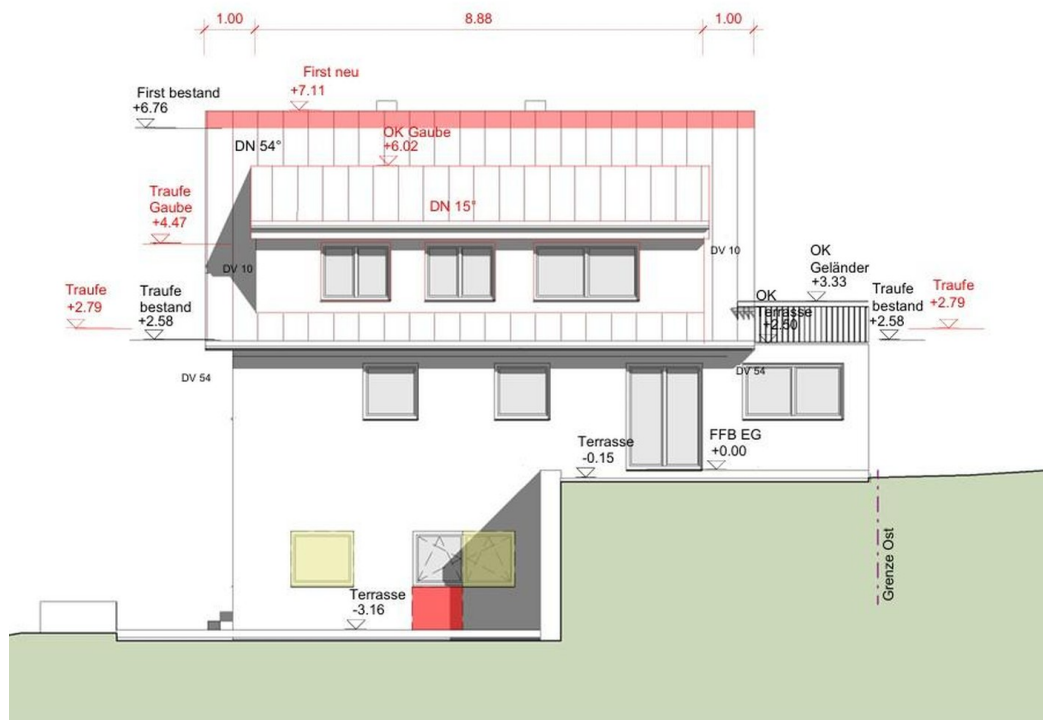


Außenansicht

Exposé - Grundrisse



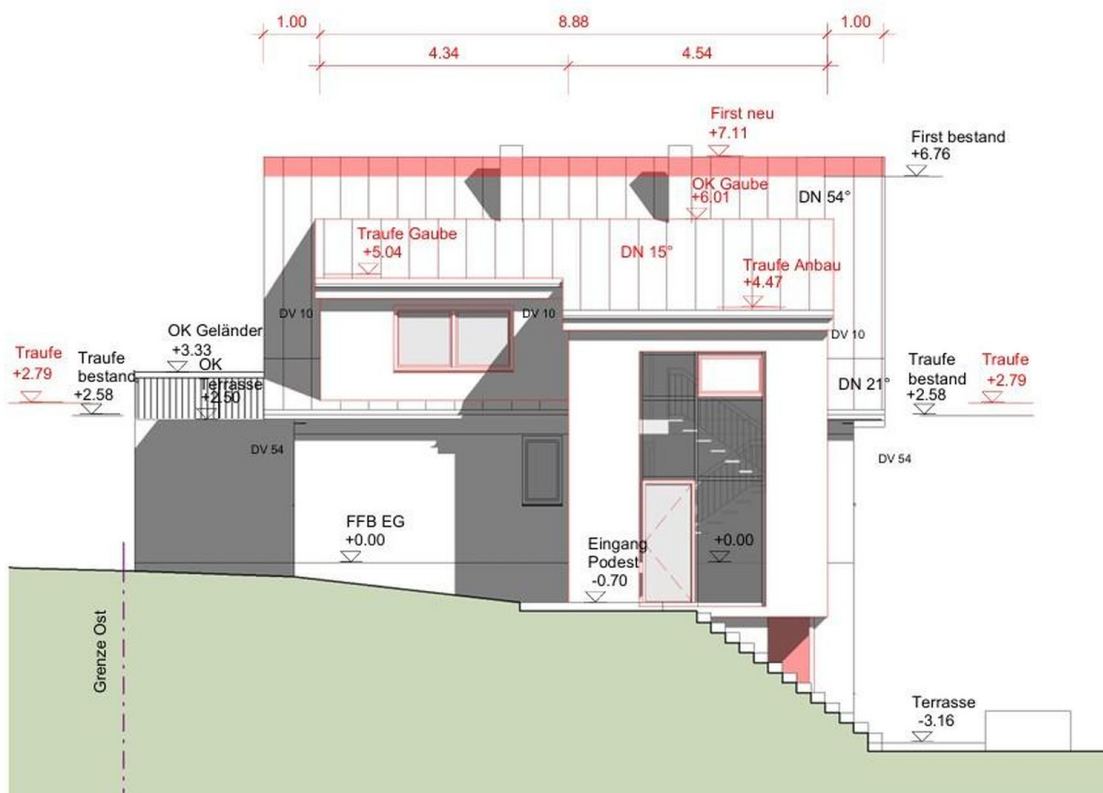
Ansicht West



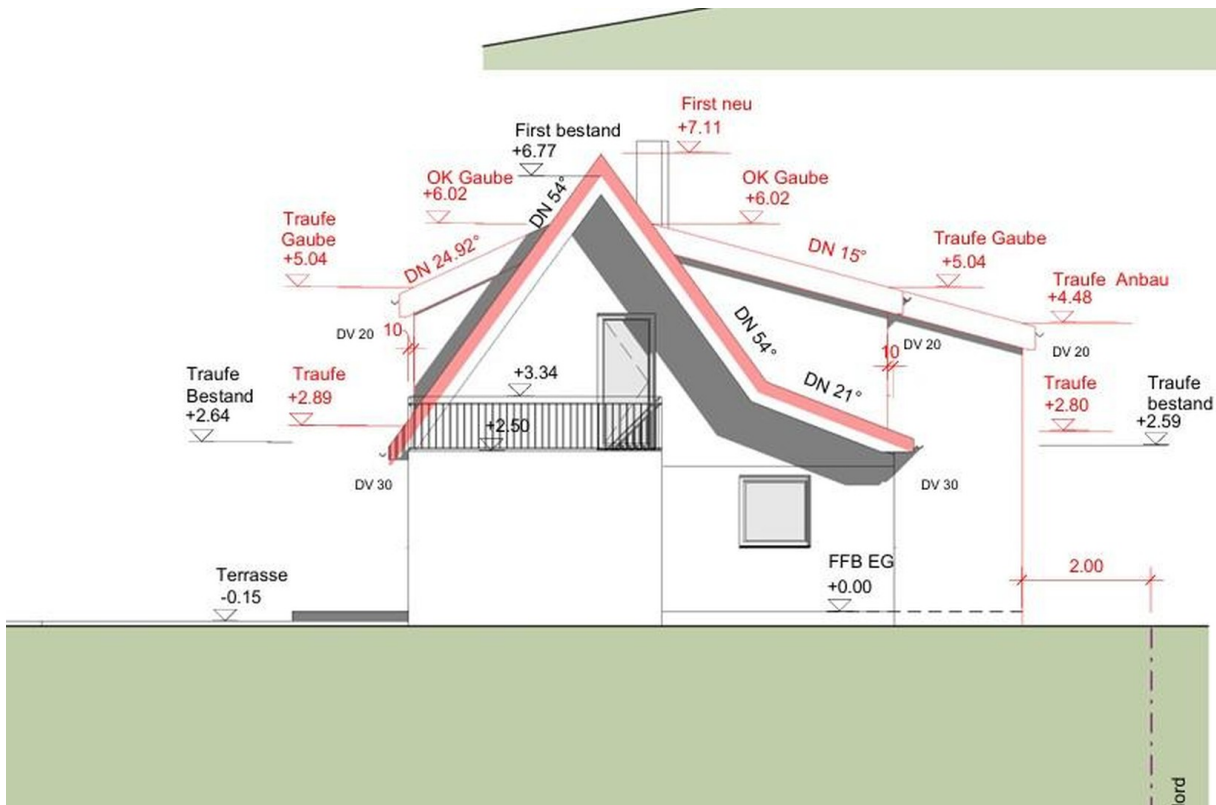
Ansicht Süd

ANSICHT

Exposé - Grundrisse



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Exposé - Grundrisse

