

Exposé

Einfamilienhaus in Heilbronn

PROVISIONSFREI! Modernes EFH KfW70 mit PV & WP Heilbronn Sontheim



Objekt-Nr. **OM-459282**

Einfamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

74081 Heilbronn
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	217,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besonderheit: KfW-70-Niedrig-Energie-Haus mit Solaranlage, Wärmepumpe und nahezu autarker Energieversorgung

WICHTIG: Der Hausverkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer!

Dieses Traumhaus wurde vorausschauend mit viel Liebe zum Detail gebaut und befindet sich auf dem neusten technischen Stand.

Es ist innovativ und lässt sich allen Lebenssituationen anpassen.

Es wurde über die Jahre stets gepflegt und modernisiert. Perfekt für eine Familie oder Paare, die viel Raum brauchen.

Ausstattung

Das Haus – ein echtes Wohlfühl-Zuhause

Betreten Sie dieses Haus und spüren Sie sofort die hohe Qualität, die Wärme und die durchdachte Planung auf drei Etagen.

Erdgeschoss:

Ein heller, lichtdurchfluteter Flur führt Sie in den großzügigen Wohnbereich. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich ein Kinder- oder Jugendzimmer – ideal für Familien. Die offene Einbauküche mit großem Side-by-Side-Kühlschrank (inkl. Eiswürfelbereiter) und Induktionskochplatte lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Obergeschoss:

Hier erwarten Sie drei weitere Schlafzimmer sowie das luxuriöse Hauptbad mit Whirlpool (beleuchtet mit Radio), großer Dusche und Bidet.

Jedes Stockwerk verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und WC – echte Familienfreundlichkeit!

Sicherheit auf höchstem Niveau:

Eine massive Hochsicherheitstür mit Fingerprint, Verriegelung und App-Bedienung schützt den Eingang. Dazu gehören 2 getrennte Klingeln (eine für den privaten Bereich und eine separate für die Büroräume/Praxisräume). In jedem Stockwerk finden Sie moderne Bildschirmeinheiten mit Videoüberwachung – Sie sehen immer, wer vor der Tür steht.

Die Ausstattung ist durchweg hochwertig:

- Hochwertige Holzdielen und edle Fliesen im gesamten Haus
- Wand- und Fußbodenheizung mit Sommer-Kühlfunktion (Gewölbekeller-Klima)
- Kaminvorrichtung in allen Etagen – der Kamin kann jederzeit eingebaut werden
- Vollmassive, schallgedämmte Türen für maximale Privatsphäre
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Sonnenschutz (85 %)
- Einbruchschutz auf höchstem Niveau (massive elektrische Jalousien)
- LAN-Anschlüsse in allen Zimmern + Breitband bis 1000 Mbit/s

Untergeschoss (UG):

Großzügiger Technikraum mit Wärmepumpe (300-l-Tank), Filter- und Entkalkungsanlage für das ganze Haus (weiches Wasser – spürbar angenehmer und geräteschonend). Zwei weitere

großzügige Zimmer mit separater kleiner Einbauküche und eigenem Bad – ideal als Büro/Praxis oder aktuell als privater Wellnessbereich mit Sauna genutzt.

Dachboden: komplett isoliert und ausbaubar (jede Menge Stauraum)

Außenbereich – Privatsphäre & Komfort

Das komplett umzäunte Grundstück bietet trotz kompakter Größe echten Wohlfühlfaktor:

- Massive Garage mit elektrischem Hörmann-Tor und separatem Eingang
- 2 Wallboxen für Elektroautos
- Neue 5,5 m elektrische Markise + Solarüberdachung der Terrasse (1,2 kW)
- 7,2-kW-Solaranlage mit Speicher (erweiterbar)
- Schöner Balkon mit kompletter Privatsphäre und herrlichem Ausblick
- Terrasse mit reichlich Platz zum Grillen und Entspannen
- Granit-Eingangsbereich mit Edelstahl-Geländer

Großer Vorteil für Berufstätige und Familien: Auf dem kleinen Grundstück können Sie Terrasse und Balkon voll genießen, ohne sich mit zeitaufwendiger Gartenpflege zu belasten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Energie & Nachhaltigkeit

Ein echtes KfW-70-Niedrigenergiehaus. Dank Wärmepumpe, Solaranlage und Batteriespeicher sind die Heiz- und Stromkosten extrem niedrig. Im Sommer sorgt die Kühlfunktion für angenehmes Raumklima. Ein Haus, in dem Sie nicht nur wohnen, sondern langfristig Geld sparen.

Für wen ist dieses Haus perfekt?

- Familien mit mehreren Kindern, die Platz, Sicherheit und kurze Wege zu Schulen und Spielplätzen brauchen
- Selbstständige, die Büro und Wohnen harmonisch verbinden wollen.

Lage

Lage – ruhig und doch zentral

Dieses wunderschöne Haus liegt in einer sehr ruhigen Nebenstraße im Mischgebiet von Sondheim. Kein Durchgangsverkehr – nur Anwohner genießen die friedliche Atmosphäre. Gleichzeitig sind Sie zentral gelegen: Aldi, Lidl, Edeka, DM, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen (inkl. Waldorfschule in 15 Minuten zu Fuß) sind direkt fußläufig erreichbar. Der Park Theresienwiese ist nur 10 Minuten entfernt. Die Autobahnzubringer A81/A6 und die B27 erreichen Sie in nur 5 Autominuten.

Perfekt für Familien, Selbstständige und alle, die Lebensqualität mit kurzer Wegezeit verbinden wollen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer / Küche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Flur OG

Exposé - Galerie



Bad OG hinten



Bad OG vorne

Exposé - Galerie



Balkonterrasse



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Technikraum UG



Sauna
Sauna außen

Exposé - Galerie



Sauna innen



Bad 3 UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG

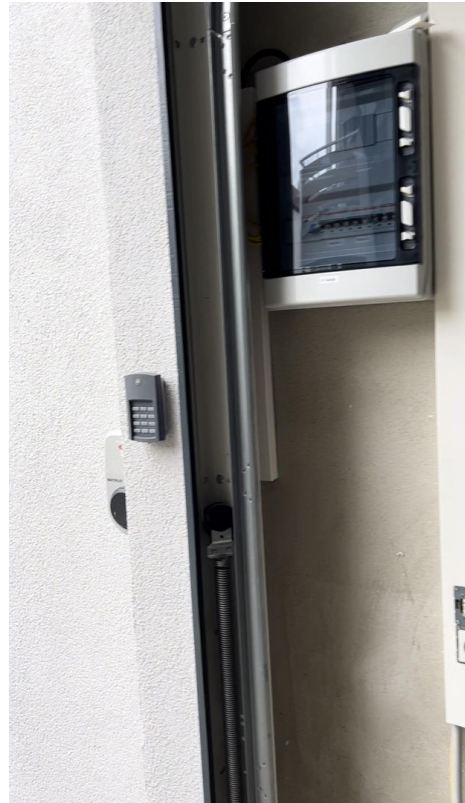


Küchenzeile UG

Exposé - Galerie



Garage



Wallbox Garage außen

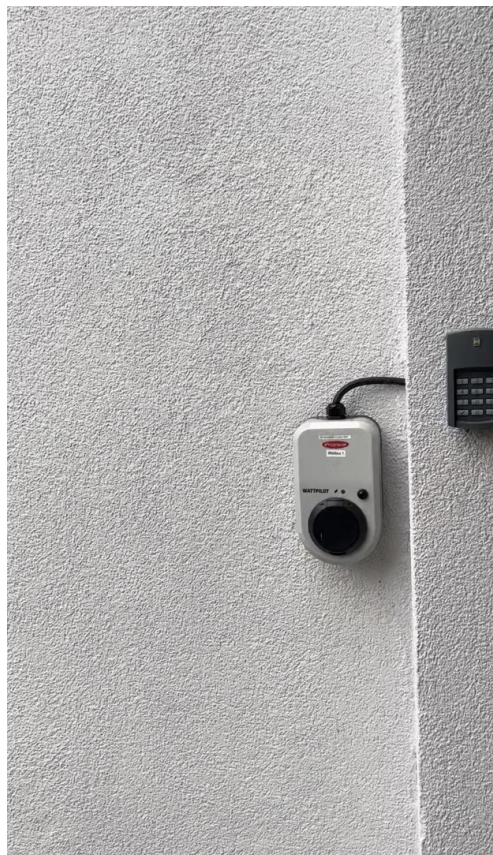


Haus Frontseite

Exposé - Galerie

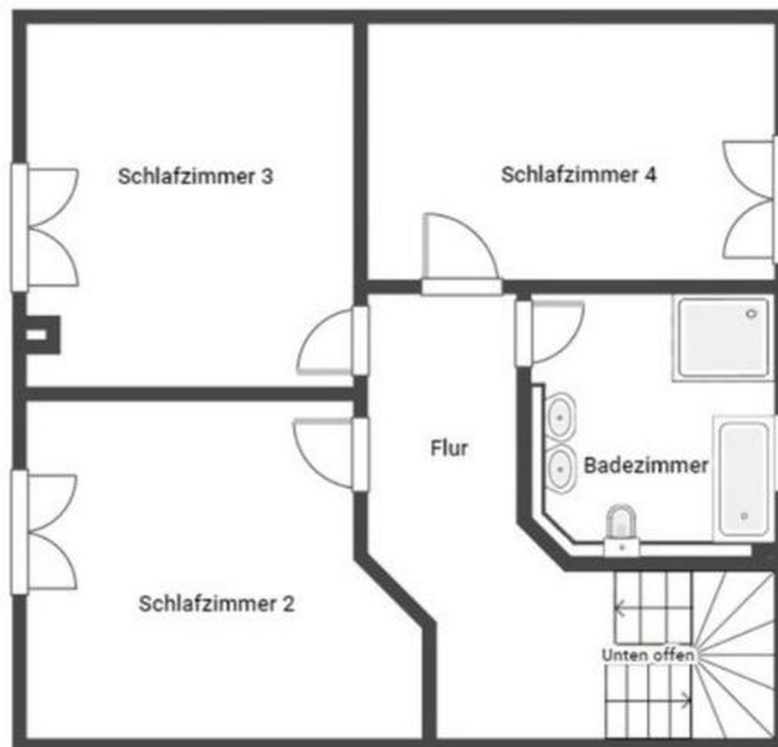


Terrasse seitlich



Wallbox 2

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

