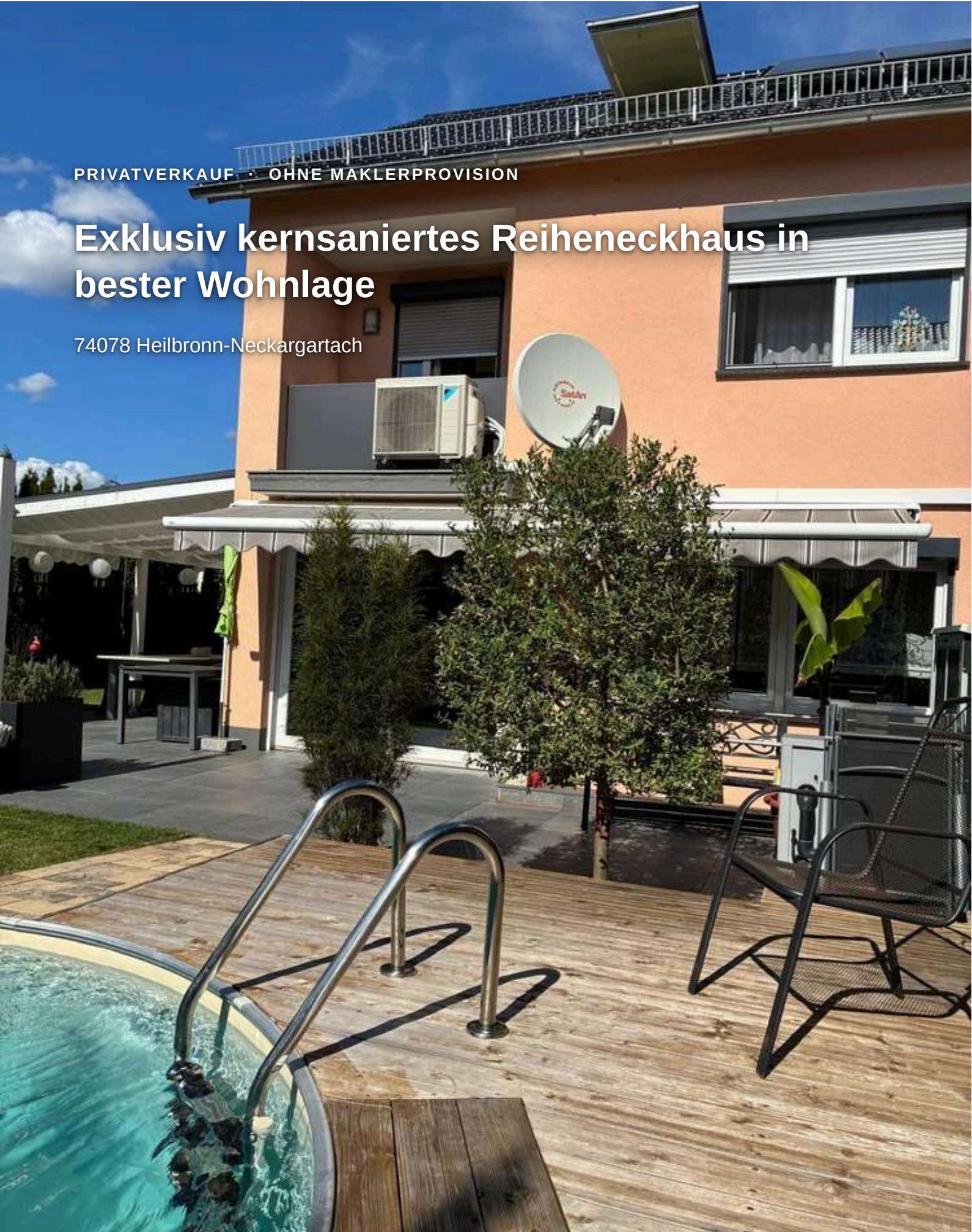


PRIVATVERKAUF · OHNE MAKLERPROVISION

Exklusiv kernsaniertes Reiheneckhaus in bester Wohnlage

74078 Heilbronn-Neckargartach



ZIMMER

4,5

WOHNFLÄCHE CA.

145,3 m²

GRUNDSTÜCK CA.

369 m²

KAUFPREIS

695.000,00 EUR

Objektbeschreibung

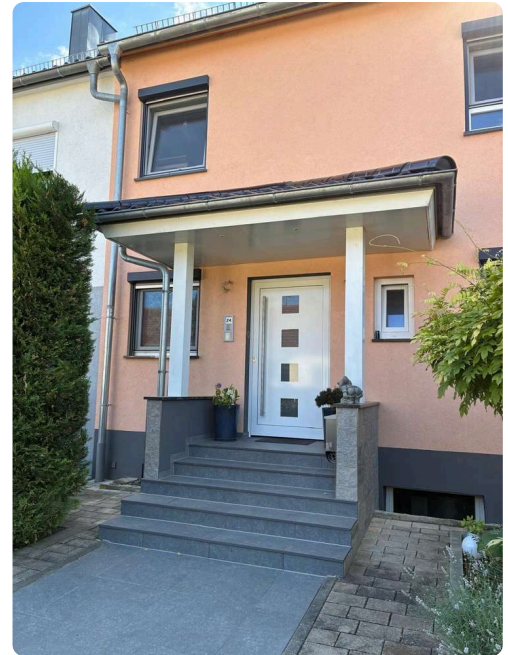
Dieses hochwertig kernsanierte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1964 befindet sich auf einem ca. 369 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 145 m², inklusive ausgebautem Dachgeschoss, sowie zusätzlich ca. 49 m² Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich.

Zwischen 2016 und 2025 wurde die Immobilie durch regionale Fach- und Meisterbetriebe umfassend modernisiert und technisch wie optisch auf den neuesten Stand gebracht. Das Ergebnis ist ein stilvolles, energieeffizientes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Eine detaillierte Aufstellung aller beteiligten Handwerksfirmen liegt vor und wird beim Kauf übergeben.

Da der Verkauf von privat erfolgt, sparen Sie sich zudem die Maklerprovision.

Umfassende Sanierungsmaßnahmen (2016–2025)

- ✓ Erneuerung aller Leitungen (Wasser, Gas, Strom)
- ✓ Installation eines modernen Bus-Systems (intelligente Steuerung)
- ✓ Komplette Wärmedämmung (Wand-, Dach- und Aufsparrendämmung)
- ✓ Neue Fenster und Türen mit 3-fach-Verglasung, integrierten Insektenschutzgittern & Fensterkontakten (vorbereitet für Alarmanlage)
- ✓ Elektrische Rollläden an allen Fenstern, Terrassentür und Schiebeelementen
- ✓ Solarunterstützung für Warmwasser
- ✓ Neue Elektrik, Estrich und hochwertige Oberböden (Granit & Laminat)
- ✓ Innenwände mit Rauputz und stilvoller Tapetengestaltung
- ✓ Klimaanlage (Daikin) mit Heiz-/Kühlfunktion im Wohn-/Essbereich sowie in zwei Schlafzimmern
- ✓ Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Granit
- ✓ Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten – im Kaufpreis enthalten



Eckdaten

Haustyp	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.	369 m ²
Nutzfläche ca.	49,4 m ²
Etagenanzahl	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Gäste-WC	Ja
Keller	Ja
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	1964
Letzte Modernisierung	2016 – 2025
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentl. Energieträger	Gas
Bezugsfrei ab	Nach Absprache
Garage / Stellplatz	Garage

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Großzügiges Wohn-/Esszimmer
- Moderne Küche mit EBK
- Gäste-WC
- Flur & Garderobe
- Zugang zur Terrasse, Garten & Poolbereich

1. Obergeschoss

- Zwei Schlafzimmer
- Ankleide
- Balkon
- Tageslichtbad

Dachgeschoss (ausgebaut, ca. 30 m²)

- Großzügiges Zimmer mit hohen Decken
- Vorbereitung für zusätzliches Bad (Leitungen vorhanden)

Kellergeschoss

- Hobbyraum / Werkstatt
- Technikraum
- Waschküche

Bemerkungen zur Ausstattung

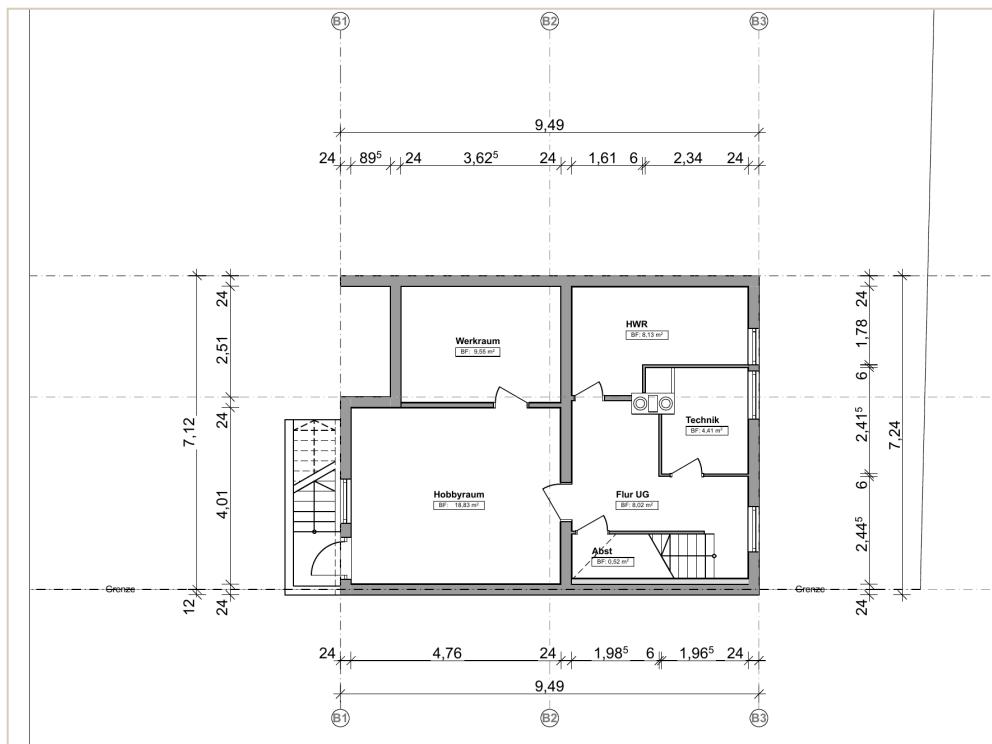
- ✓ Hochwertige Materialien wie Granit, Marmor, Glas und Holz
- ✓ Moderne Haustechnik inkl. Netzwerkverkabelung (Bus-System für intelligente Haussteuerung)
- ✓ Luxuriöses Tageslichtbad mit extratiefer Wanne für maximale Erholung
- ✓ Überdachte Terrasse aus Glas und Holz mit elektrischer Markise (5×4 m, neu bespannt & neuer Motor)
- ✓ Beheizter Pool mit Edelstahlwanne, Wärmepumpe und separatem Pumpenhaus
- ✓ Garage & Fahrradhaus
- ✓ Pflegeleicht angelegter Garten mit Privatsphäre

Grundriss – Untergeschoss & Erdgeschoss

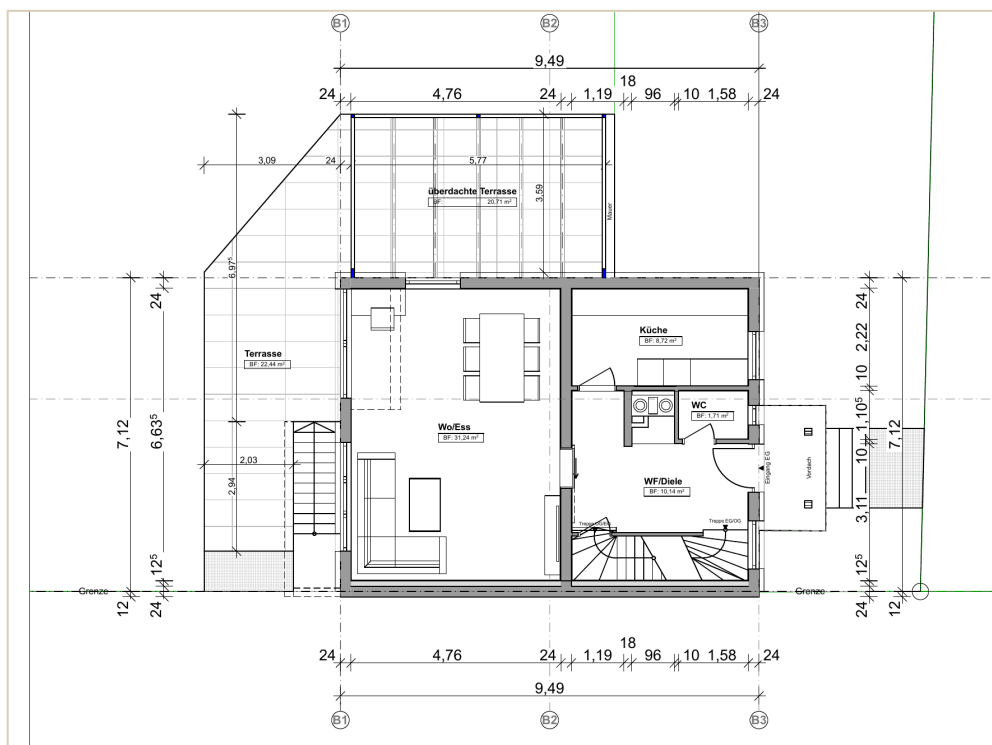
Hinweis

Die folgenden Grundrisse zeigen den Rohbauplan (Rohbauvermessung) des Architekten. Es handelt sich nicht um die finalen Ausbaumaße – geringfügige Abweichungen zur tatsächlichen Bauausführung sind möglich.

Untergeschoss



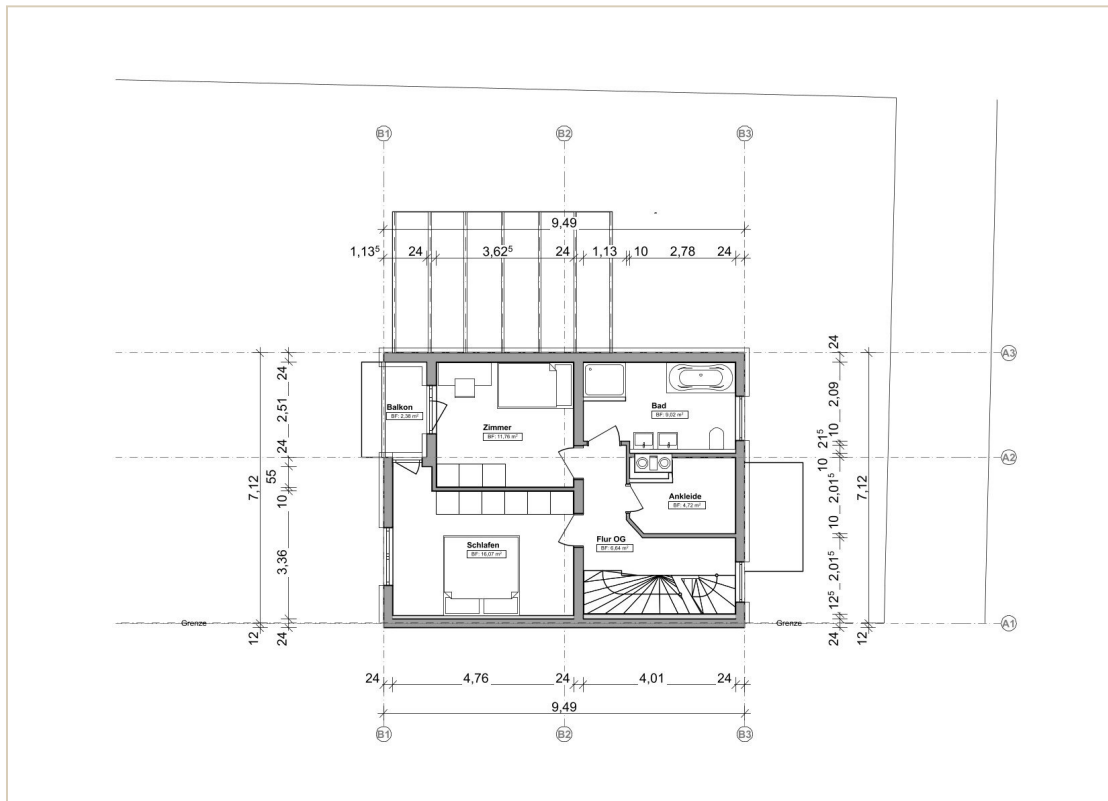
Erdgeschoss



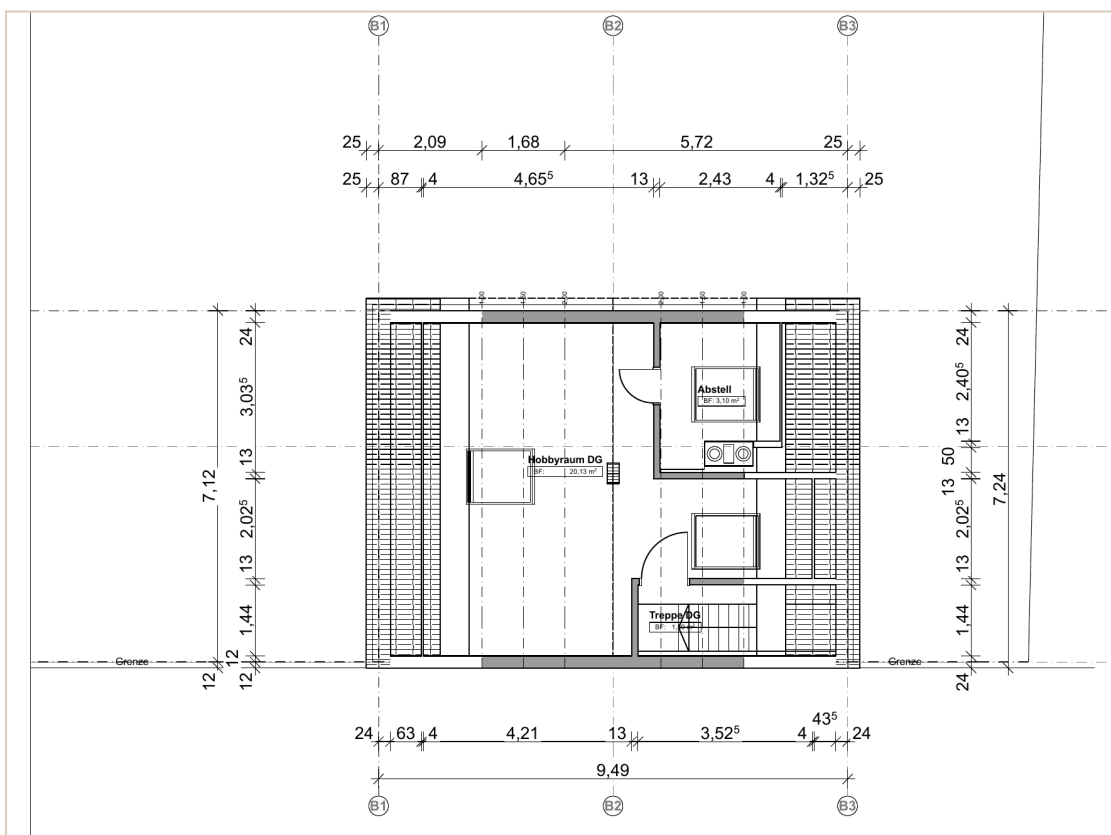
Grundriss – Obergeschoss & Dachgeschoss

Hinweis: Rohbauplan (Rohbauvermessung) des Architekten

1. Obergeschoss



Dachgeschoss (ausgebaut, ca. 30 m²)



Energiekonzept & PV-Potenzial

Nebenkosten im Griff: Das Haus bietet bereits jetzt ein hervorragendes Setup, um Energiekosten massiv zu senken.

Clever heizen & kühlen

Die Gasheizung wird durch die Solarthermie-Anlage für das Warmwasser unterstützt. Zusätzlich verfügen der Wohn-/Essbereich sowie zwei Schlafzimmer über Daikin-Klimaanlagen (Luft-Luft-Wärmepumpen). Damit kühlen Sie nicht nur im Sommer, sondern heizen in der Übergangszeit extrem kosteneffizient, ohne Gas zu verbrauchen.

Energieausweis (Klasse C)

Der vorliegende Verbrauchsausweis spiegelt nicht das volle Potenzial der neuen Wärmedämmung wider. Der ausgewiesene Verbrauch resultiert aus einem stark überdurchschnittlichen Heizverhalten der Vorbesitzer bei sehr hoher Raumtemperatur – in der Praxis fällt die Energieeffizienz spürbar besser aus.

PV-Ready mit minimalem Aufwand

Ein aktuelles Angebot für eine Photovoltaikanlage liegt bereits vor. Laut Fachbetrieb ist die Nachrüstung aufgrund der Gegebenheiten mit minimalem Installationsaufwand umsetzbar.

Der Pool – keine Kostenfalle

Die ideale Synergie für den eigenen Solarstrom ist der Pool. Er verfügt über eine hochwertige Edelstahlwanne und wird über eine eigene Wärmepumpe in einem separaten Pumpenhaus beheizt – im Unterhalt hochgradig berechenbar und effizient.

Fazit

Einziehen ohne Kompromisse – dieses charmante Reiheneckhaus bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine hochwertige Ausstattung, durchdachte Technik und stilvolle Außenbereiche. Ideal für Familien oder Paare, die ein bezugsfertiges Zuhause in ruhiger und dennoch gut angebundener Lage suchen.

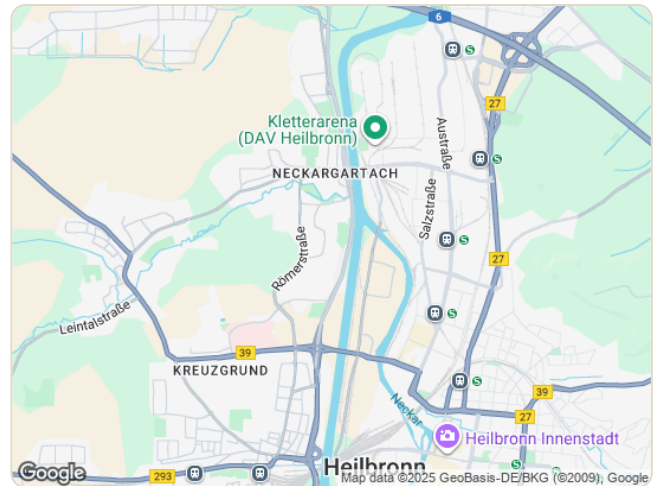
Lage

Top-Standort mit enormem Wertsteigerungspotenzial:

Das zukünftige europäische KI-Zentrum IPAI (Innovation Park Artificial Intelligence) ist nur ca. 2–2,5 km Luftlinie entfernt.

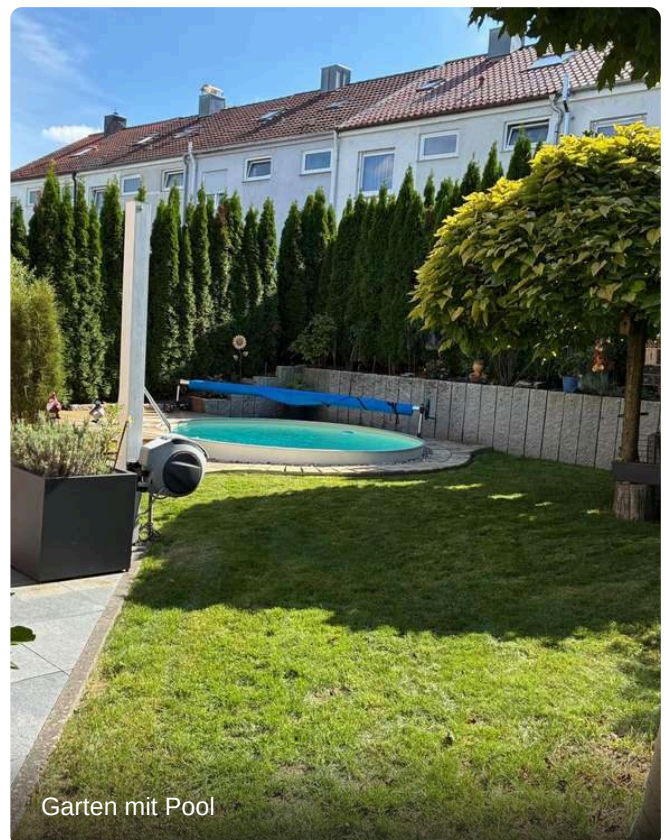
Die Lage in Heilbronn-Neckargartach bietet damit die perfekte Kombination aus kurzer Pendeldistanz zu einem der wichtigsten Technologie-Standorte Europas und ruhiger Privatsphäre im eigenen Zuhause. Alle Dinge des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Arzt) sowie Buslinien und Fitnessstudios sind bequem fußläufig erreichbar. Eine Grundschule ist fußläufig erreichbar (450 m) und weiterführende Schulen sind mit dem Bus gut zu erreichen.

Mit wenigen Schritten sind Sie zudem sofort im Grünen: Mehrere Park- und Grünanlagen in direkter Umgebung laden zu entspannten Spaziergängen oder zum Abschalten nach Feierabend ein.



Heilbronn-Neckargartach · Kartendaten © Google

Außenbereich, Garten & Pool



Außenbereich, Garten & Pool



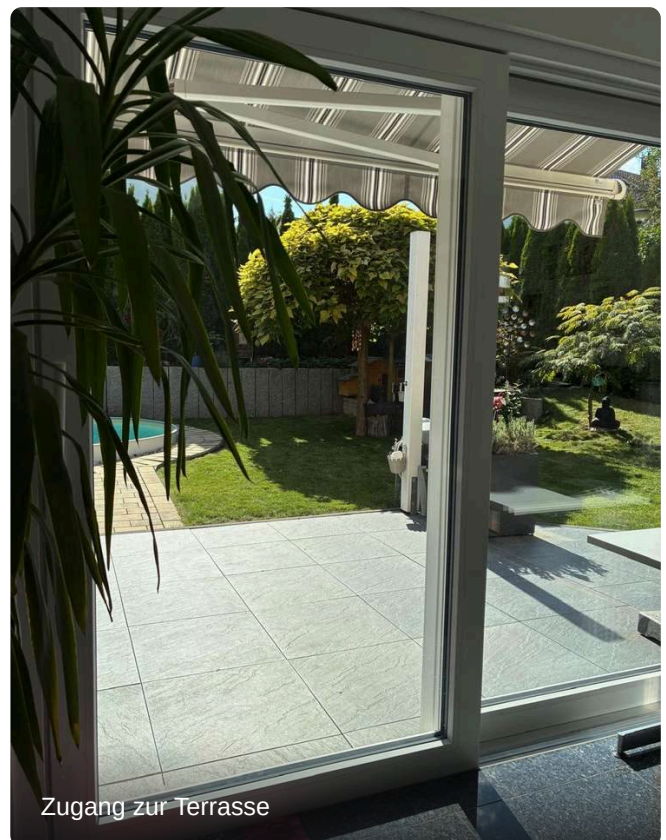
Pool



Blick aus dem Schlafzimmer auf den Garten

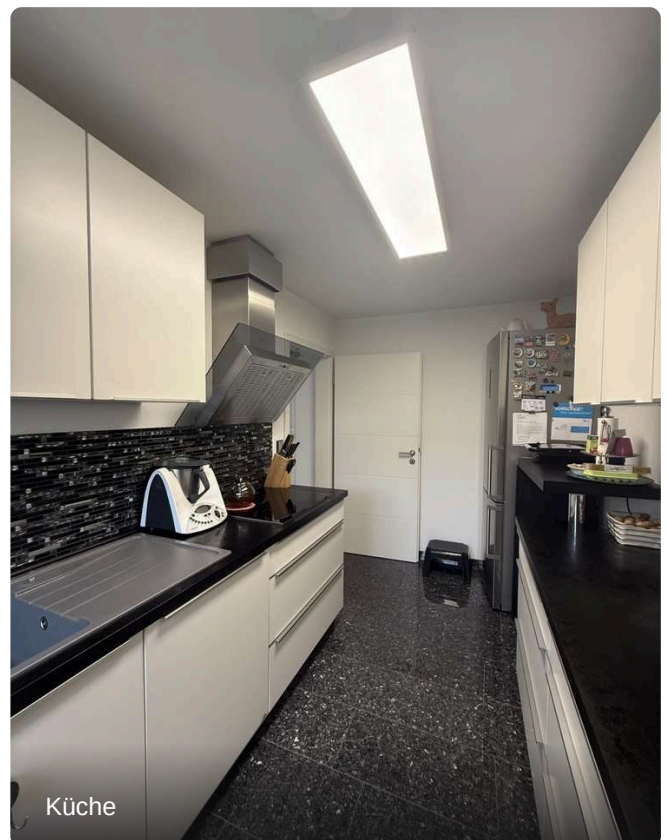
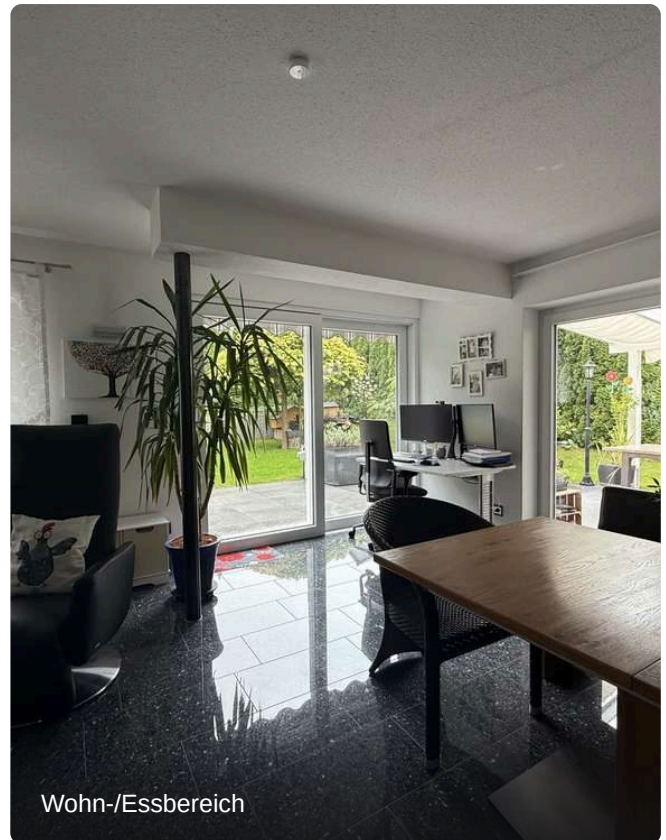


Gartenbereich



Zugang zur Terrasse

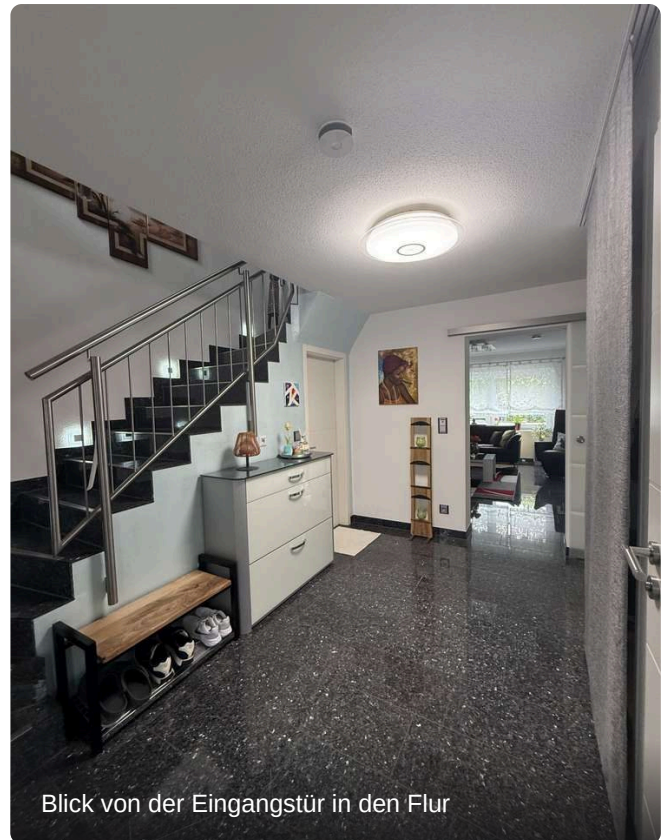
Erdgeschoss – Wohnen & Küche



Erdgeschoss – Wohnen & Küche



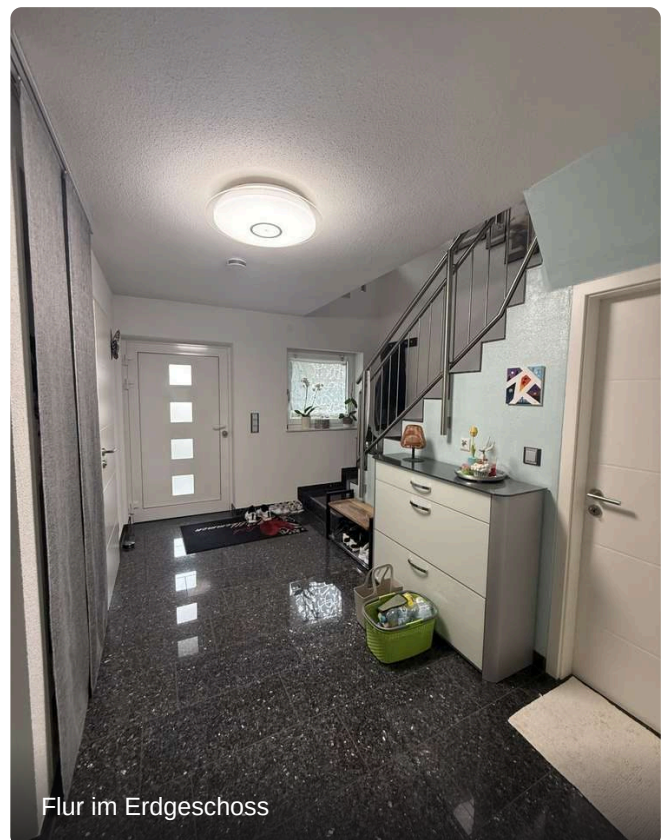
Küche



Blick von der Eingangstür in den Flur

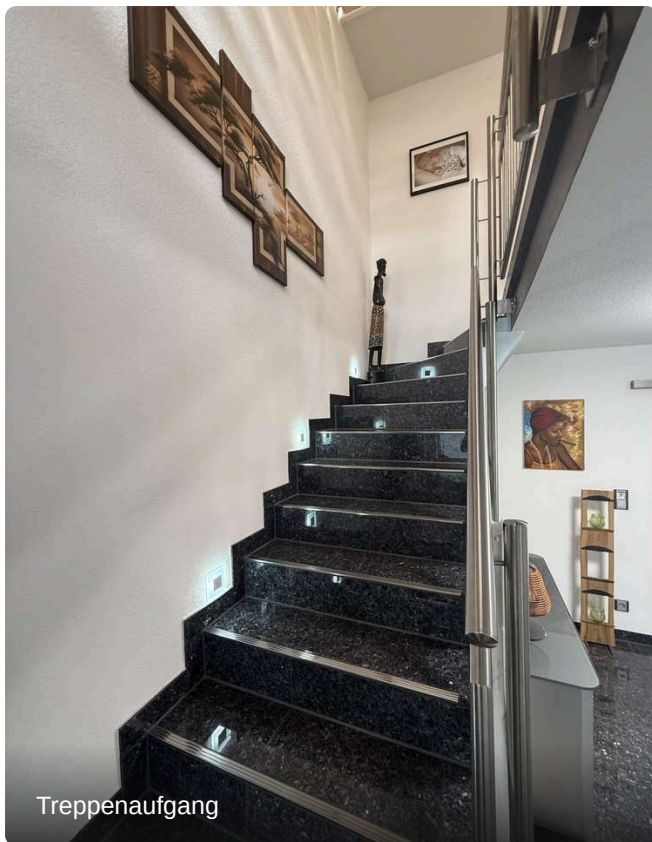


Gäste-WC

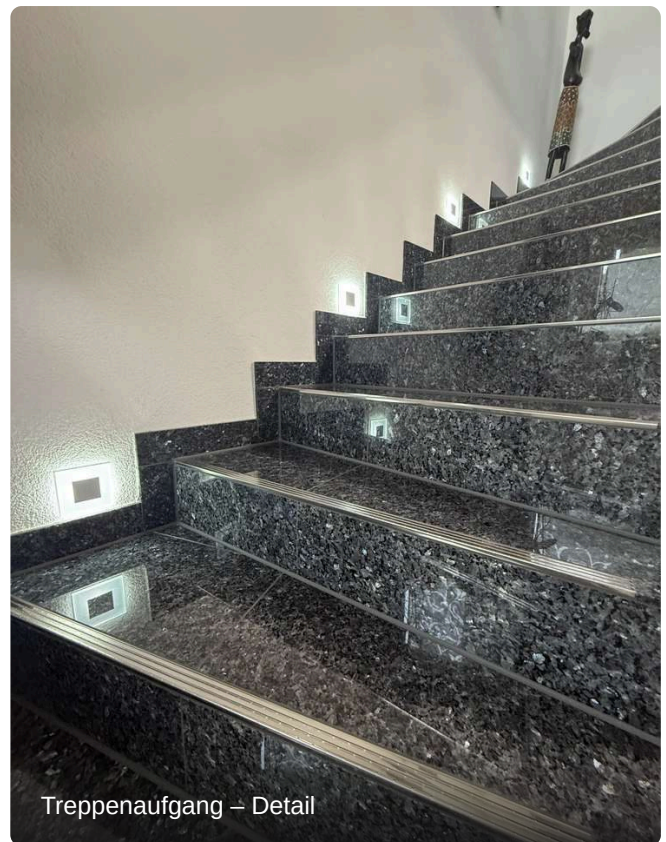


Flur im Erdgeschoss

Erdgeschoss / Treppenhaus



Treppenaufgang

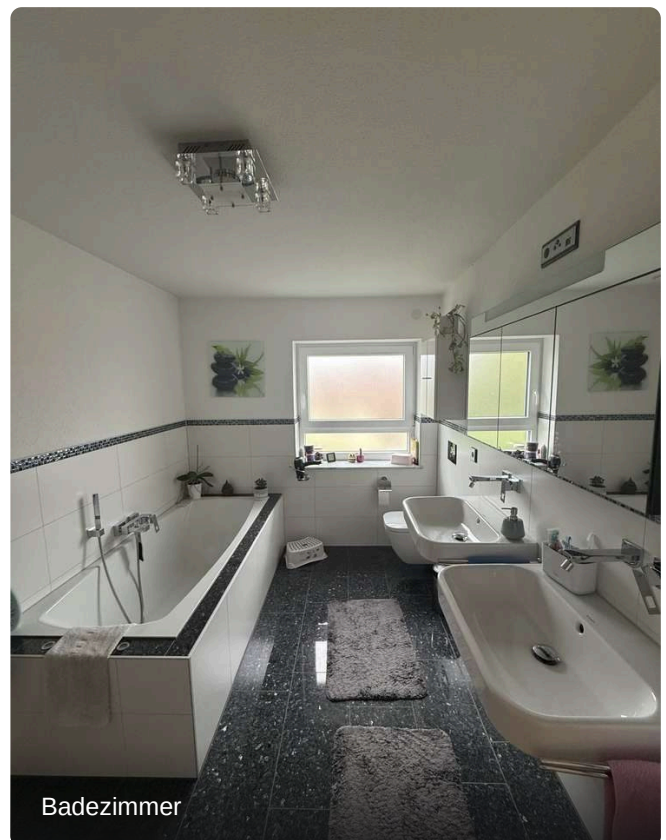
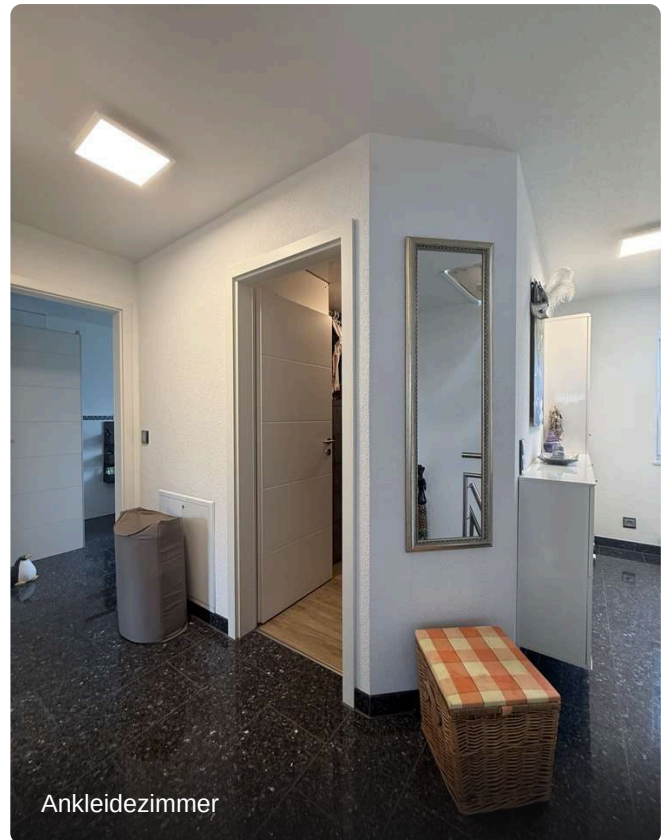


Treppenaufgang – Detail

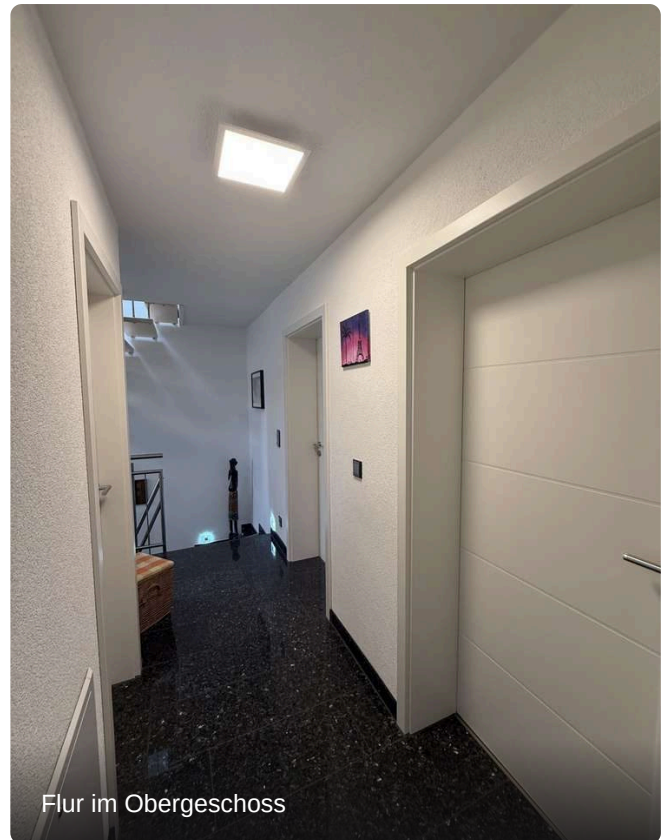
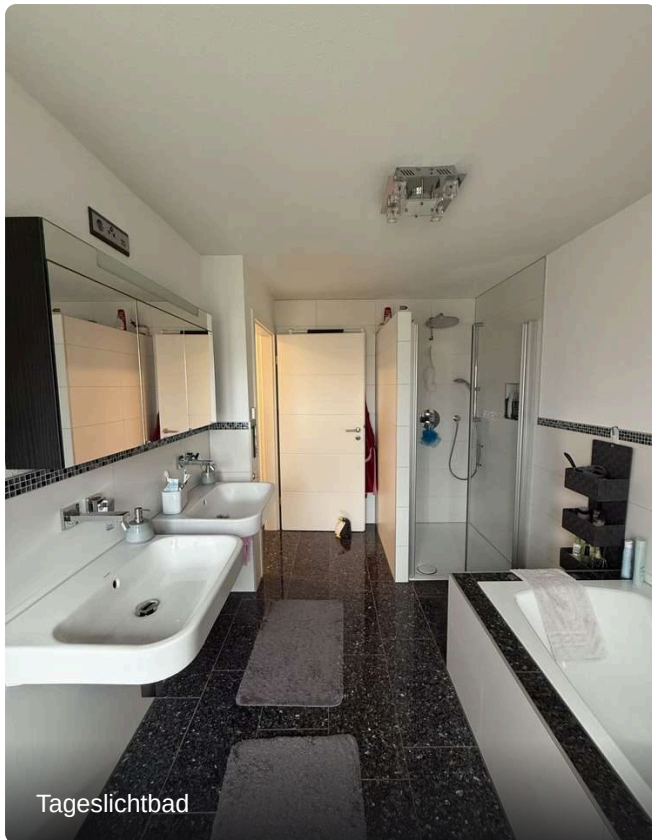


Treppenhaus im Obergeschoss

1. Obergeschoss



1. Obergeschoss / Dachgeschoss



Dachgeschoss – ausgebaut (ca. 30 m²)

