

Heilbronn

Exklusives Villenanwesen – Frühlingserwachen im eigenen Gartenparadies

CODE DU BIEN: 26188022www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.710.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 303 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.770 m²

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188022
Surface habitable	ca. 303 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	11
Chambres à coucher	8
Salles de bains	2
Année de construction	1926
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.710.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	189.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

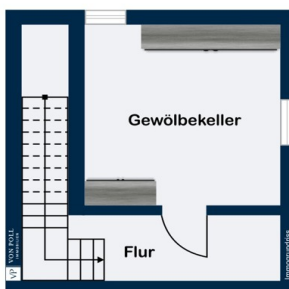
T.: 07131 - 12 32 46 0

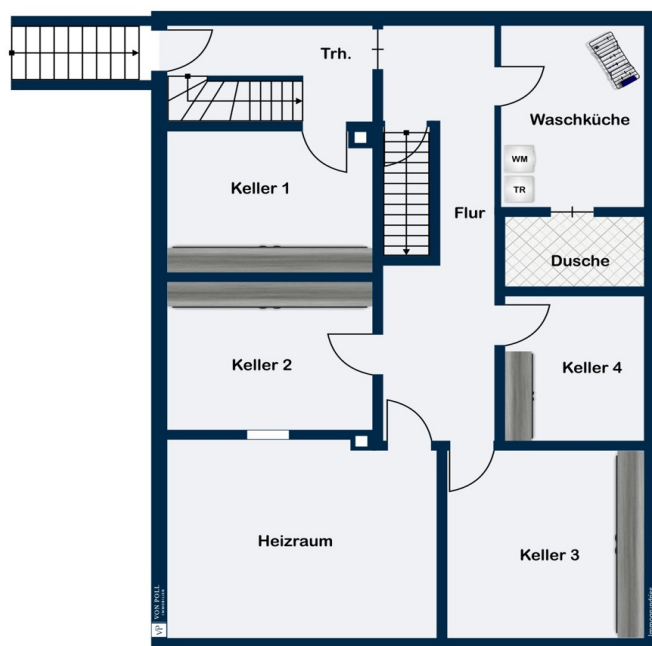
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

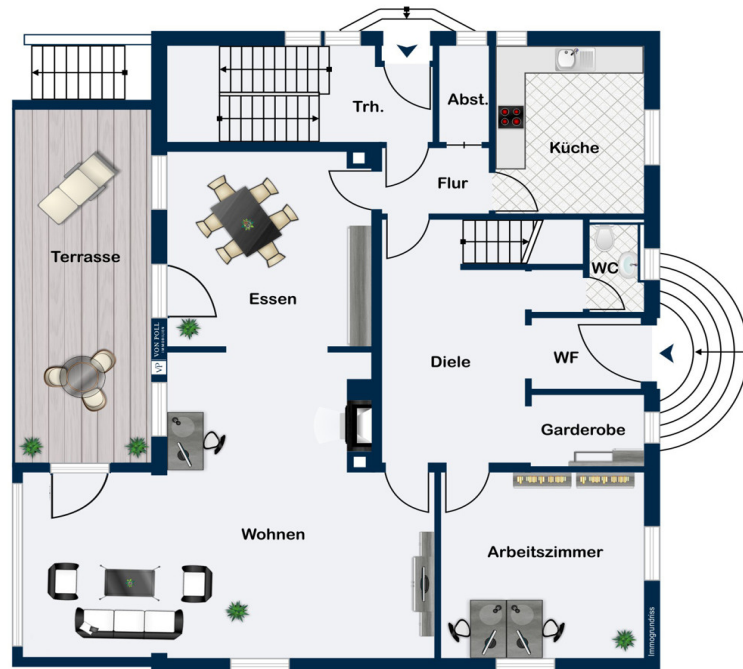
www.von-poll.com

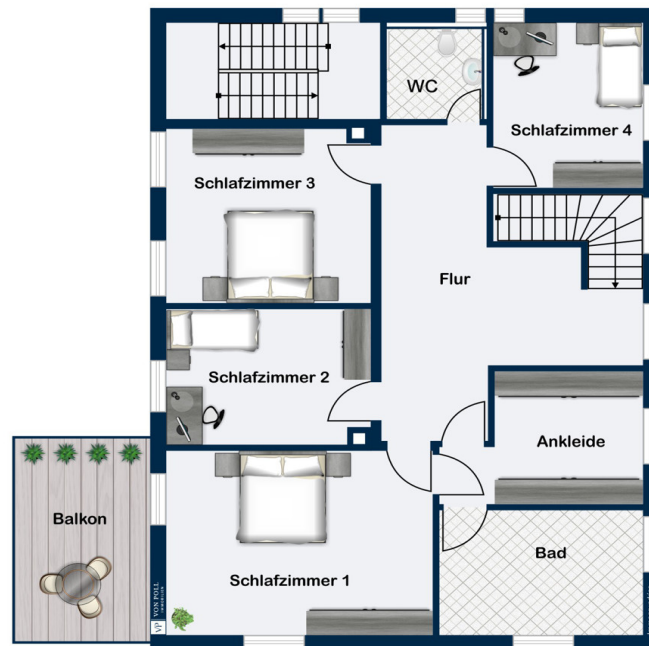
CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

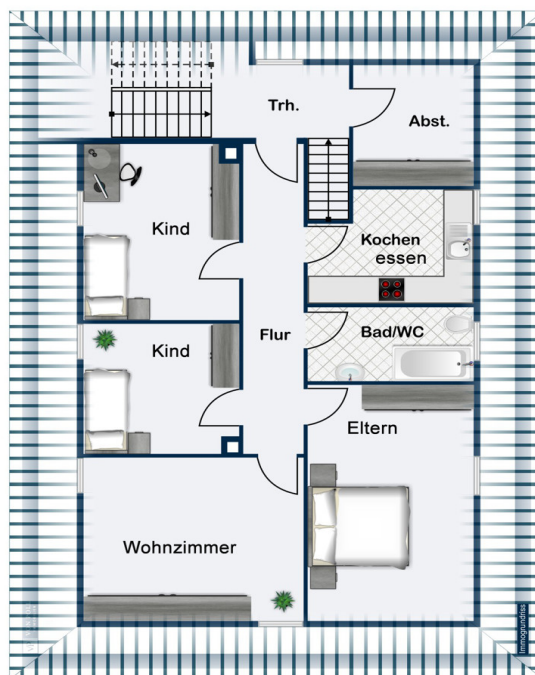
Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

Une première impression

Exklusives Villenanwesen – Frühlingserwachen im eigenen Gartenparadies

In einer der exklusivsten Wohnlagen Heilbronn präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als echtes Refugium für anspruchsvolles Wohnen. Eingebettet in ein weitläufiges Grundstück vereint dieses Anwesen stilvolle Architektur, beeindruckende Großzügigkeit und ein hohes Maß an Privatsphäre – ein Zuhause mit Seltenheitswert.

Auf ca. 1.770 m² Grundstücksfläche erhebt sich das repräsentative Herrenhaus mit rund 300 m² Wohnfläche. Bereits beim Ankommen spürt man die besondere Ausstrahlung dieser Immobilie: klassische Architekturelemente, harmonische Proportionen und ein liebevoll gepflegtes Umfeld verleihen dem Haus Charakter, Eleganz und eine zeitlose Wertigkeit.

Die Villa bietet insgesamt elf Zimmer, darunter acht Schlafzimmer. Großzügige Raumdimensionen, hohe Decken und weitläufige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Dank zwei separater Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Gerade jetzt, mit dem Beginn des Frühlings, entfaltet der Außenbereich seine ganze Stärke: Der parkähnlich angelegte Garten in sonniger Südlage wird zur privaten Wohlfühloase. Blühende Beete, großzügige Grünflächen und viel Raum zum Durchatmen laden dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, sonnige Nachmittage auf der Dachterrasse oder erfrischende Momente am Außenpool mit Poolhaus und Außendusche – hier wird der Sommer zum täglichen Begleiter. Ein Ort für Ruhe, Erholung und stilvolle Gartenfeste im privaten Rahmen.

Im Inneren setzt sich die warme, einladende Atmosphäre fort. Die hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Zwei Tageslichtbäder sowie zwei separate WCs bieten Komfort für Familie und Gäste. An kühleren Abenden sorgt der Kaminofen im Wohnbereich für eine behagliche Stimmung, während der stilvolle Weinkeller Raum für genussvolle Stunden und besondere Anlässe schafft.

Auch funktional überzeugt die Villa: Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum erleichtert den Alltag, der Spitzboden bietet zusätzliche Nutz- oder Gestaltungsmöglichkeiten. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 1990, inklusive Erneuerung des Daches samt Dämmung. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab. Zudem liegt bereits eine

Baugenehmigung für eine mögliche Erweiterung vor – ein weiterer Pluspunkt für langfristige Perspektiven.

Diese Villa ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Lebensraum für Menschen, die Großzügigkeit, Stil und Individualität schätzen. Ein Ort zum Ankommen, Aufblühen und Genießen – besonders in der schönsten Zeit des Jahres.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Anwesens begeistern.

Ein Zuhause, das Raum für Lebensqualität, Ruhe und Zukunft bietet.

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

Détails des commodités

Besonderheiten/Extras:

- Zwei Einheiten mit zwei Zugängen
- Extragroßes Grundstück in zentraler Lage
- Terrasse / Garten / Dachterrasse in Südausrichtung
- 2x Tageslichtbadezimmer + 2x separate WC's
- Einbauküche
- Speisekammer
- Kaminofen
- Weinkeller
- Hauswirtschaftsraum
- Hohe Decken
- Spitzboden
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- Garage für 2 Fahrzeuge + Baugenehmigung für Erweiterung / Umbau / Anbau vorhanden

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

Diese ansprechende Stadtvilla liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohngegend im begehrten Heilbronner Osten. Der Anschluss an die Stadtbahn sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Heilbronner Innenstadt in nur wenigen Minuten. Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Cafés und Restaurants, ebenso wie größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie der Marktplatz.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich zahlreich: Der nahegelegene Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten ist bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus laden das Naturschutzgebiet Köpfertal sowie das Licht- & Luftbad zu entspannenden Stunden im Grünen ein. Entlang des Neckars finden sich attraktive Promenaden und gemütliche Biergärten, die zu Spaziergängen und zum Verweilen einladen.

Mit rund 128.000 Einwohnern zählt Heilbronn zu den wirtschaftlich bedeutenden Städten der Region. Zahlreiche namhafte Unternehmen wie Lidl, Bosch, Audi und weitere Arbeitgeber prägen den Standort und sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht über den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie die Autobahnen A6 und A81. Dadurch sind Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg bequem erreichbar; der Flughafen Stuttgart liegt etwa eine Autostunde entfernt.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem für ihr drittgrößtes Weinanbaugebiet Württembergs bekannt und bietet ein breites Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Verschiedene Reit-, Fußball- und Tennisvereine sowie zahlreiche weitere Angebote unterstreichen den hohen Freizeitwert. Heilbronn präsentiert sich damit als attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität für Familien, Paare und Berufstätige.

Auch im Bildungsbereich verzeichnet die Stadt ein kontinuierliches Wachstum. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen stehen renommierte Hochschulen zur Verfügung, darunter die Technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn sowie die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

In den kommenden Jahren wird Heilbronn eine dynamische Weiterentwicklung erfahren, insbesondere durch zukunftsweisende Projekte in den Bereichen Künstliche Intelligenz und nachhaltige Stadtentwicklung. Hervorzuheben ist hierbei der Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der Heilbronn als führenden europäischen Standort für angewandte KI etablieren soll. Auf einer Fläche von rund 23 Hektar entstehen Forschungs- und

Entwicklungsbereiche ebenso wie Wohn- und Gewerbeflächen. Ziel ist es, Unternehmen, Forschungseinrichtungen und hochqualifizierte Fachkräfte aus aller Welt anzuziehen.

Ein weiteres zukunftsorientiertes Projekt ist das Smart City District, bei dem ein ehemaliges Bahngelände in ein modernes, nachhaltiges Stadtquartier umgewandelt wird. Geplant sind innovative Energie- und Versorgungskonzepte wie lokale Wärme- und Stromnetze, die ein ressourcenschonendes und energieeffizientes Umfeld schaffen. Diese Entwicklungen werden durch Fördermittel von Land und Bund sowie durch private Investitionen unterstützt.

All diese Faktoren tragen dazu bei, dass Heilbronn sich als moderner, nachhaltiger und lebenswerter Standort für Menschen jeden Alters etabliert.

CODE DU BIEN: 26188022 - 74076 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com