

Heilbronn

# Repräsentative Stadtvilla mit viel Platz für Ihre Ideen

*Objektnummer: 25188155*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.760 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188155   |
| Wohnfläche   | ca. 300 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 12         |
| Schlafzimmer | 8          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1926       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.880.000 EUR                                                                    |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernisierung / Sanierung | 1990                                                                             |
| Bauweise                   | Massiv                                                                           |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 189.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.04.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1926           |

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



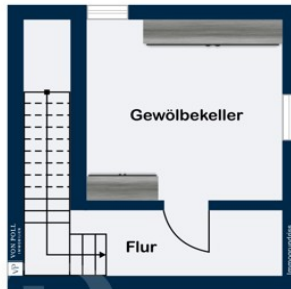
Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

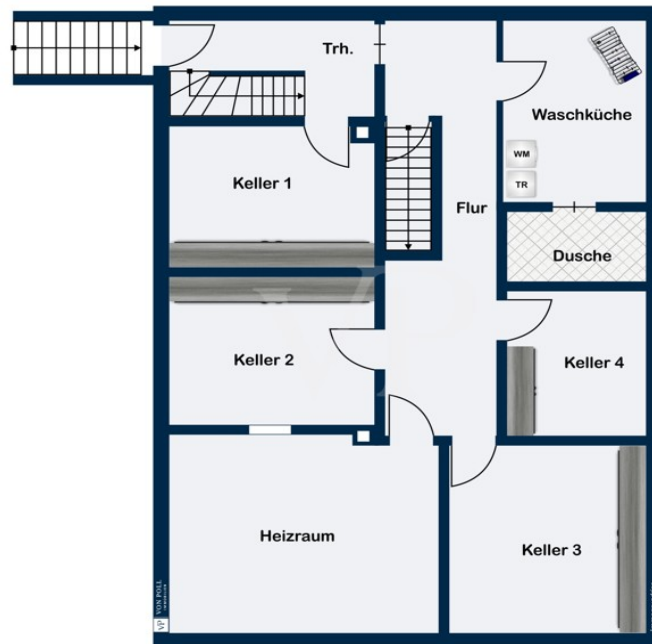
## Die Immobilie



Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

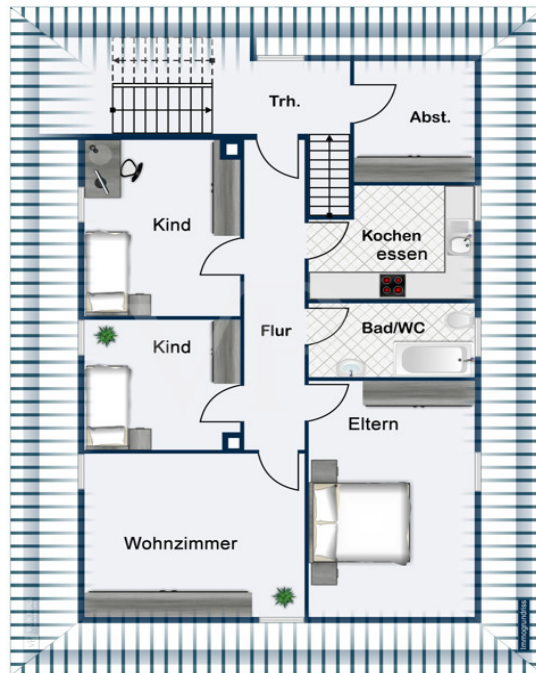
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Repräsentative Stadtvilla mit viel Platz für Ihre Ideen. Zum Verkauf steht eine der wenigen verbliebenen Villen mit einem herrschaftlichen Grundstück. Die eindrucksvolle Immobilie bietet ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und viel Raum für die gesamte Familie oder eine Wohngemeinschaft. Sie suchen repräsentative Räume für sich und Ihre Kunden? Diese Immobilie ermöglicht es, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden und bietet gleichzeitig die ideale Grundlage für eine Wohngemeinschaft. Besonderheiten: Erdgeschoss und Obergeschoss bilden eine Einheit und sind intern durch eine ansprechende Treppe verbunden, was die Nutzung als Wohngemeinschaft erleichtert. Aufteilung: - Erdgeschoss (ca. 150 m<sup>2</sup>): - Großzügiger Eingangsbereich - Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Süd-Terrasse - Küche mit angrenzendem Esszimmer und Speisekammer - Großzügiges Arbeitszimmer - Gäste-WC und separate Garderobe - Zweiter Eingang auf der Westseite der Villa, praktisch für Einkäufe - Zugang zum Garten mit altem Baumbestand und Pool mit Poolhaus über die erhabene Terrasse - Obergeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>): - Nutzungsmöglichkeiten: vier Schlafräume mit Ankleide und Badezimmer sowie separatem WC, ideal für eine Wohngemeinschaft oder als Büroräume mit viel Stauraum und Teeküche - Großzügige Dachterrasse in Südausrichtung mit Blick auf den Garten - Einliegerwohnung (Dachgeschoss): - Separater Zugang (Westfassade) - Vier-Zimmer-Wohnung, die in den 90er Jahren erneuert wurde, mit ca. 70 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Vorgelagerter Abstellraum und Spitzboden - Untergeschoss: - Klassischer Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum - Gewölbe-/Weinkeller Das Gebäude wurde in den 50er Jahren wieder aufgebaut und befindet sich in einem ordentlichen Zustand, benötigt jedoch eine liebevolle Renovierung mit einem Gespür für das Besondere. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Heilbronn-Ost, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Ausstattung und Details

### Besonderheiten/Extras:

- Baugenehmigung für Tiefgarage (7 Stellplätze) und Umbau (Erweiterung) vorhanden (Unterlagen / Pläne auf Anfrage)
- ELW im DG
- extragroßes Grundstück in zentraler Lage
- Terrasse / Garten / Dachterrasse in Südausrichtung
- 2x Tageslichtbadezimmer + 2x separate WC's
- Einbauküche
- Speisekammer
- hohe Decken
- Kaminofen
- Weinkeller
- HWR
- Spitzboden (zusätzlicher Stauraum)
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- Garage für 2 Fahrzeuge

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Alles zum Standort

Die Stadt-Villa befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Pfühlpark mit Trappensee inkl. Abenteuerspielplatz & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in der Nähe. Auch dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

**Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)