

Heilbronn

# Eleganz aus den 20ern: Sanierte 4,5-Zimmer- Altbauwohnung mit Terrasse & Garten im Heilbronner Osten

Objektnummer: 26188050



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

**KAUFPREIS: 655.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn**

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

Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188050	Kaufpreis	655.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105,84 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1923		
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



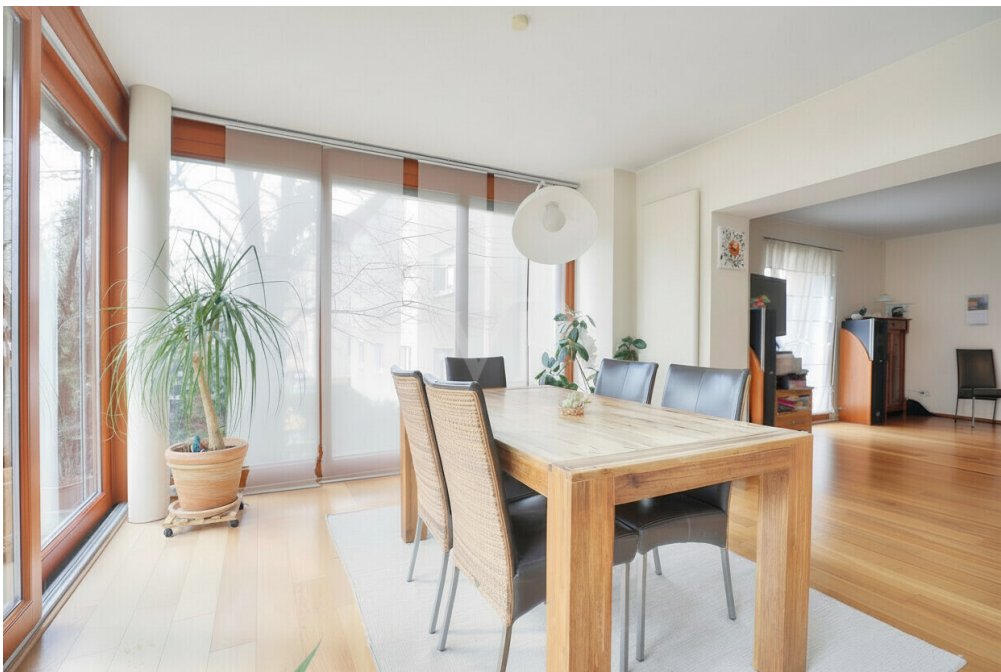
Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188050 - 74074 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: 26188050 - 74074 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Eleganz aus den 20ern: Stilvolle sanierte 4,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Terrasse & Garten im Heilbronner Osten

In einer repräsentativen, kernsanierten Villa aus den 1920er Jahren befindet sich diese außergewöhnlich hochwertige 4,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, stilvolle Details und ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die einen einladenden Eingangsbereich schafft und ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

Von hier aus erschließt sich die Wohnung optimal:

Auf der rechten Seite befinden sich die privaten Räumlichkeiten. Das ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer überzeugt mit zwei französischen Balkonen und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Direkt angrenzend liegt das Kinderzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup> sowie einem weiteren französischen Balkon. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein zusätzliches Zimmer, ideal geeignet als Büro / Homeoffice.

Auf der linken Seite der Diele befinden sich die sanitären Einrichtungen. Das Tageslichtbadezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und bietet hohen Komfort. Ein separates WC liegt unmittelbar daneben.

Geradeaus öffnet sich schließlich das Herzstück der Wohnung: der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit rund 51 m<sup>2</sup>. Große Fensterfronten sowie Schiebetüren sorgen für ein helles und freundliches Ambiente und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die offene, moderne Küche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den Essbereich ein und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse mit ca. 23 m<sup>2</sup>, die den Wohnraum ideal nach draußen erweitert. Die vorhandene Markise bietet auf Wunsch auch Schatten. Der angrenzende Garten in Südausrichtung stellt ein absolutes Highlight dar und lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Ausstattungsmerkmale wie Parkettböden in nahezu allen Wohnräumen, stilvolle Stuckleisten sowie die insgesamt sehr hochwertige Ausführung der gesamten Wohnung.

Zur Wohnung gehören zudem ein großer Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie ein Waschmaschinen- und Fahrradraum im Untergeschoss. Zwei Garagenstellplätze sind im Angebot bereits inkludiert. Die Einheit ist aktuell vermietet.

#### Fazit:

Diese stilvolle 4,5-Zimmer-Wohnung vereint den Charme einer aufwendig renovierten Villa aus den 1920er Jahren mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Räume, hochwertige Ausstattung sowie eine sonnige Terrasse mit Garten machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im begehrten Heilbronner Osten. Wir freuen uns auf Ihre Kontakthanfrage!

**Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn**

## Ausstattung und Details

- Offener Wohn/Essbereich
- Große Einbauküche mit Kochinsel
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne
- Separates WC
- Terrasse (mit Markise) + Garten in sonniger Süd-Ausrichtung
- Aufzug
- elektronische Raffstore
- Großer Keller
- Waschmaschinenraum + Fahrradraum für die Hausgemeinschaft
- 2x TG-Stellplätze

**Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Diese charmante Wohnung befindet sich in ruhiger Top Lage im gesuchten Heilbronner Osten.

Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. 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.

Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spazierengehen anbieten.

Heilbronn selbst mit ca. 130.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar.

Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus.

Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Heilbronn steht in den kommenden Jahren vor einer starken Weiterentwicklung, besonders durch Projekte im Bereich Künstliche Intelligenz und nachhaltiger Stadtentwicklung. Ein zentrales Projekt ist der Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der Heilbronn zu einem führenden europäischen Zentrum für angewandte KI machen soll. Der Park erstreckt sich über 23 Hektar und wird neben Forschungs- und Entwicklungsflächen auch Wohn- und Gewerbegebäude umfassen. IPAI soll nicht nur Unternehmen und Forschungseinrichtungen, sondern auch hochqualifizierte Talente aus aller Welt anziehen.

Ein weiteres bedeutendes Vorhaben ist das Smart City District-Projekt, das ein ehemaliges Bahngelände in ein modernes, nachhaltiges Stadtviertel verwandeln soll. Hier sind innovative Energielösungen wie lokale Wärme- und Stromnetze geplant, um ein umweltfreundliches und energieeffizientes Stadtquartier zu schaffen. Diese Projekte unterstützen die Vision Heilbronns, eine nachhaltige und technologisch fortschrittliche Stadt zu werden, und sind durch Förderungen auf Landes- und Bundesebene sowie durch private Investitionen abgesichert.

All diese Entwicklungen tragen dazu bei, dass Heilbronn ein attraktiver und nachhaltiger Lebensort für Jung und Alt wird.

**Objektnummer: 26188050 - 74074 Heilbronn**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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