Heilbronn

Exklusives Wohnen in Top-Lage

Objektnummer: 25188001

KAUFPREIS: 2.350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 298,98 m^2 • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 2.548 m^2

Objektnummer: 25188001 - 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: 25188001 - 74076 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188001
Wohnfläche	ca. 298,98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.350.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	26.03.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	126.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Grundrisse

LEGENDE		
01	Aufgang	
02	Kochnische	
03	Wohnraum	25,20 m²
04	Schlafraum	17,00 m²
05	Heizung	
06	Bad	
07	Hobbyraum	
08	Waschküche	
09	Weinkeller	
10	Vorratskeller	
11	Terrasse	

LEGENDE		
01	Trh.	24,00 m²
02	Lesezimmer	19,30 m²
03	Wohnen	30,00 m²
04	Büro	19,70 m²
05	Balkon	
06	Essen	20,03 m²
07	Küche	12,00 m²
08	WC	1,00 m²
09	Gard.	1,94 m²
10	Geräteraum	
11	Terrasse	

LEGENDE

01	Trh.	
02	Gast	
03	Kind 1	13,80 m²
04	Kind 2	15,50 m²
05	Ankleide	
06	Eltern	30,30 m²
07	Bad Eltern	
08	Bad Kind	
09	Loggia	

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: 25188001 - 74076 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen in Top-Lage: Großzügige Villa mit Einliegerwohnung und beeindruckendem Weitblick

Dieses exklusive Domizil, eingebettet in die malerischen Weinberge des begehrten Heilbronner Ostens, verbindet höchsten Wohnkomfort mit absoluter Privatsphäre und einem atemberaubenden Panorama über die Weinlandschaft und die Stadt Heilbronn. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.548 m² eröffnet sich eine Oase der Ruhe und Eleganz, die sowohl vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als auch ein unvergleichlich idyllisches Ambiente bietet.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 298 m². Alle Ebenen sind über ein repräsentatives Treppenhaus verbunden. Zusätzlich verfügt die Einliegerwohnung im Gartengeschoss über einen separaten Zugang, wodurch Sie sich ideal für Gäste oder eine Vermietung eignet.

•Gartengeschoss: Der Eingangsbereich bietet viel Platz und leitet in die Einliegerwohnung über, die mit ca. 72 m² einen Wohnbereich, eine Kochnische, ein Duschbad und ein Schlafzimmer umfasst. Eine eigene Terrasse mit Südausrichtung lädt zu entspannten Stunden ein. Neben praktischen Räumen wie Keller, Heizungsraum, Waschküche, Vorratsraum und Hobbyraum befindet sich hier auch ein Weinkeller mit Natursteinboden.

•Erdgeschoss: Das Herzstück der Immobilie umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, eine voll ausgestattete Küche, einen Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten. Ein Arbeitszimmer und zusätzliches Zimmer geben weitere Nutzungsmöglichkeiten auf dieser Ebene. Eine Sauna und der große Balkon mit Südausrichtung bieten Entspannung und zusätzlichen Wohnkomfort.

•Dachgeschoss: Diese Etage bildet den privaten Rückzugsort. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich, drei weiteren Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Kinderbad. Eine Loggia bietet einen herrlichen Blick auf die Natur.

Außenbereich und Besonderheiten:

Das Grundstück besticht durch seinen alten Baumbestand und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage und ein zusätzlicher Freiplatz bieten zudem ausreichend Parkmöglichkeiten. Der Dachboden ergänzt die Abstellflächen, während eine Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit sorgt.

Fazit:

Diese exklusive Villa ist ideal für Familien oder Paare, die naturnahes Wohnen mit modernem Komfort und großzügigem Platzangebot schätzen. Die Einliegerwohnung und der durchdachte Grundriss bieten zusätzliche Flexibilität und Nutzungsmöglichkeiten. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Ausstattung und Details

- Ca. 2.548 m² großes Grundstück im begehrten Heilbronner Osten
- Weitblick auf die Weinberge und die Stadt
- Ca. 298 m² Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen
- Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
- Gäste WC
- Ankleidezimmer
- Abstellraum + Geräteraum
- Hobbyraum, Waschküche, Vorratsraum
- Weinkeller
- Kamin
- Sauna
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Großer Garten (Naherholung vor der eigenen Haustüre)
- Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- Großer Balkon inklusive Markise (Süd-Ausrichtung)
- Loggia
- Doppelgarage + Freiplatz

Objektnummer: 25188001 - 74076 Heilbronn

Alles zum Standort

Diese attraktive Landhausvilla 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: 25188001 - 74076 Heilbronn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 126.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25188001 - 74076 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com