

Heilbronn

# Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem und blickgeschütztem Garten

Objektnummer: 26188001



Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
Top-Makler Heilbronn  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IIR Institut  
IMTEST 4.2018 Makler  
HEFT 10/23  
GÜLTIG BIS: 01.27

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

KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.111 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn**

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

Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188001	Kaufpreis	1.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 288 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	1971	Modernisierung / Sanierung	2000
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	716.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie

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 OF THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



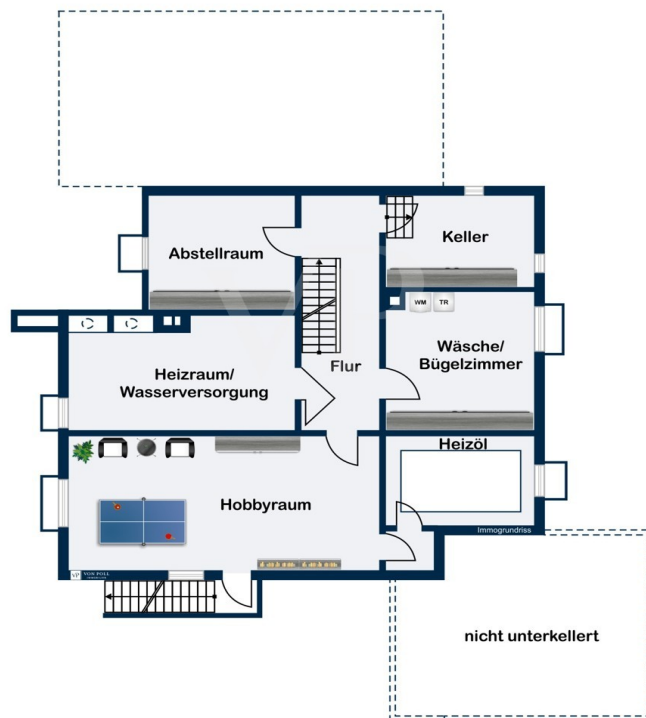
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

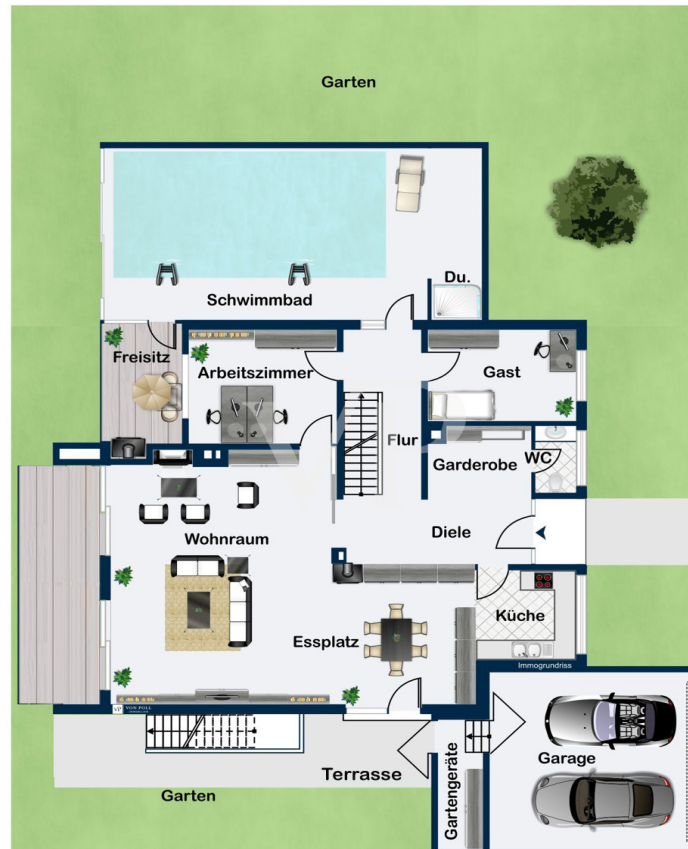
T.: 07131 - 12 32 46 0

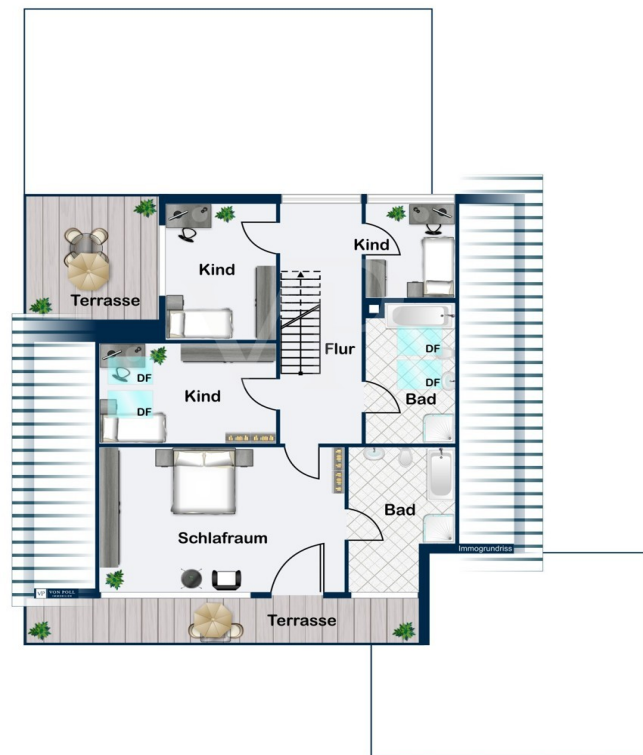
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188001 - 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: 26188001 - 74074 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem, blickgeschütztem Garten sucht Familie mit Anspruch.

Die ruhige und gewachsene Umgebung unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein klassischer Grundriss schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeit.

Momente.

Auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, verbindet das Haus Großzügigkeit mit einem durchdachten Grundriss – perfekt für Familien mit Anspruch.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich harmonisch zum Garten. Sechs Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder bieten Platz für jedes Familienmitglied. Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Indoor-Pool, der Entspannung zu jeder Jahreszeit verspricht.

Mehrere Terrassen, Balkone und die Dachterrasse erweitern den Wohnraum nach draußen. Der große, private Garten wird schnell zum Lieblingssort – für Kinder, entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende am Außenkamin.

Die Doppelgarage mit direktem Gartenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Ein Zuhause, das Raum für Leben bietet – und ein Ort, an dem Familie und Qualität im Mittelpunkt stehen.

Hinweis: Die Exposébilder wurden digital bearbeitet und dienen der Veranschaulichung eines möglichen Zustands.

**Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn**

## Ausstattung und Details

Tolles Grundstück in bester Lage

- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- 2x Kaminofen
- Doppeltes Mauerwerk
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- 3x Terrasse
- Doppelgarage

**Objektnummer: 26188001 - 74074 Heilbronn**

## Alles zum Standort

Diese exklusive Villa liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Häusern, angenehmer Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Stadtbahnanschluss sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Heilbronner Innenstadt.

Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten.

Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an.

Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten

Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM).

Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv an der Umsetzung beteiligt.

Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit ausgezeichneter Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

**Objektnummer: 26188001 - 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)