

Heilbronn

# Sommergarten & Villaflair in bester Lage von Heilbronn-Ost

Objektnummer: 26188101

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchste Note für  
von Poll ImmobilienNur für die besten  
Makler in der RegionBis 2022  
GEHT ES BETER[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: 26188101 - 74074 Heilbronn**

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

Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26188101	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	Modernisierung / Sanierung	2000
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Baujahr	1971	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	<b>716.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	<b>1999</b>

Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



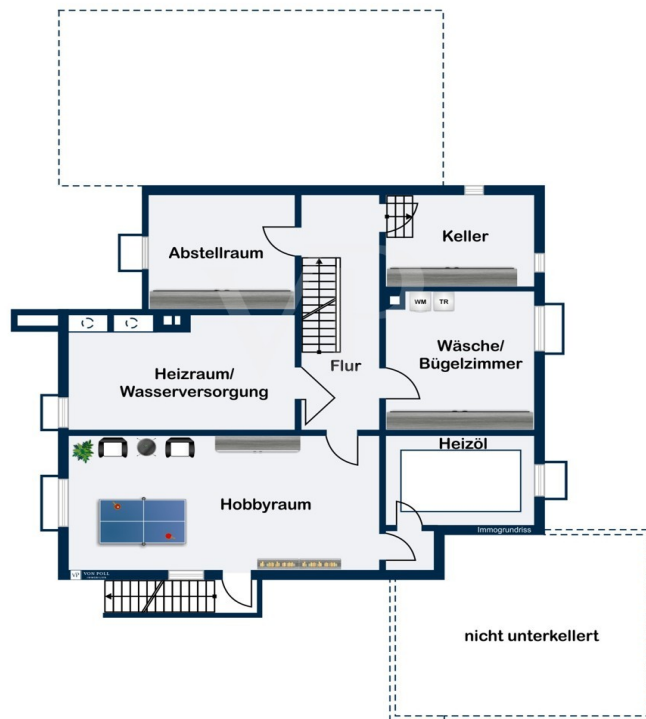
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

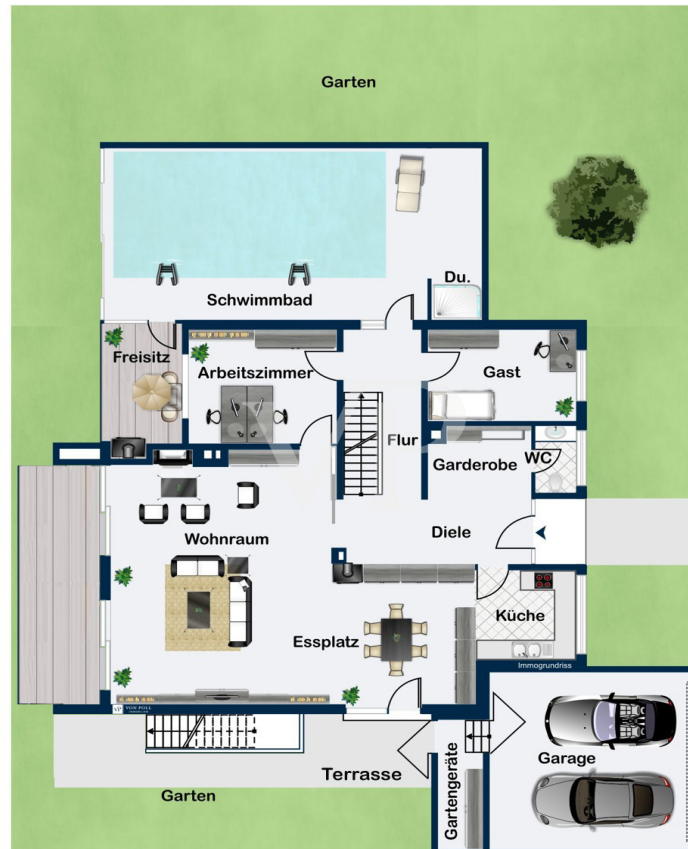
T.: 07131 - 12 32 46 0

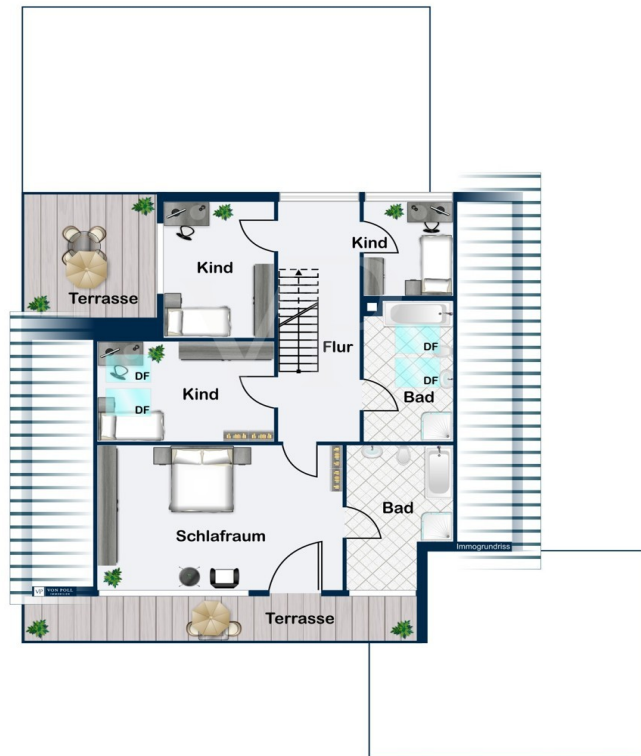
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 26188101 - 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: 26188101 - 74074 Heilbronn**

## **Ein erster Eindruck**

**Sommergarten & Villaflair in bester Lage von Heilbronn-Ost**

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn präsentiert sich diese charmante Villa mit zeitloser Architektur, großzügigem Raumangebot und einem herrlichen Garten. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft verbindet ein exklusives Wohngefühl mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auf rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Ebenen entfaltet das Haus seinen besonderen Charakter: großzügige Räume, viel Tageslicht und ein klassischer Grundriss schaffen ein stilvolles Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten für Familien und anspruchsvolles Wohnen.

Herzstück der Villa ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang in den Garten. Große Fensterflächen holen das Grün nach innen und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Natur.

Der weitläufige, blickgeschützte Garten wird im Sommer zum privaten Rückzugsort – ob entspannte Stunden auf der Terrasse, gesellige Abende am Außenkamin oder Platz zum Spielen und Genießen im Grünen. Mehrere Terrassen, Balkone und eine Dachterrasse erweitern den Wohnkomfort ins Freie.

Sechs Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder sowie ein hauseigener Indoor-Pool bieten außergewöhnlich viel Raum für Familie, Gäste und Erholung zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Gartenzugang und die besondere Wohnqualität einer der besten Adressen in Heilbronn-Ost.

**Objektnummer: 26188101 - 74074 Heilbronn**

## **Ausstattung und Details**

- **Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen**
- **Indoor-Pool inklusive Dusche**
- **2x Kaminofen**
- **2x Tageslichtbad + Gäste-WC**
- **Markise**
- **Balkon**
- **3x Terrasse**
- **Doppelgarage**
- **Tolles Grundstück in bester Lage**

**Objektnummer: 26188101 - 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. Renommierete 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: 26188101 - 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)**