

Heilbronn

# Stilvolle Altbauwohnung mit Terrasse & Garten im begehrten Heilbronner Osten

Objektnummer: 26188150



**KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

**Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn**

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

**Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26188150      |
| Wohnfläche   | ca. 117,12 m² |
| Zimmer       | 4.5           |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1923          |
| Stellplatz   | 2 x Garage    |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 625.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                 |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung                                                  |

**Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 71.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.03.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005          |

Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





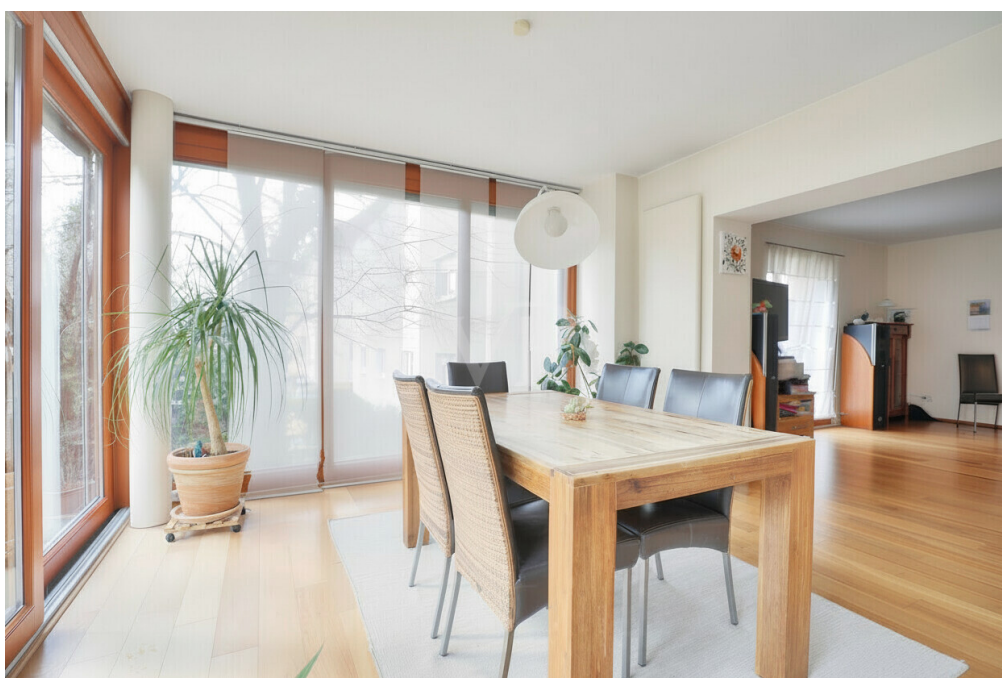
Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





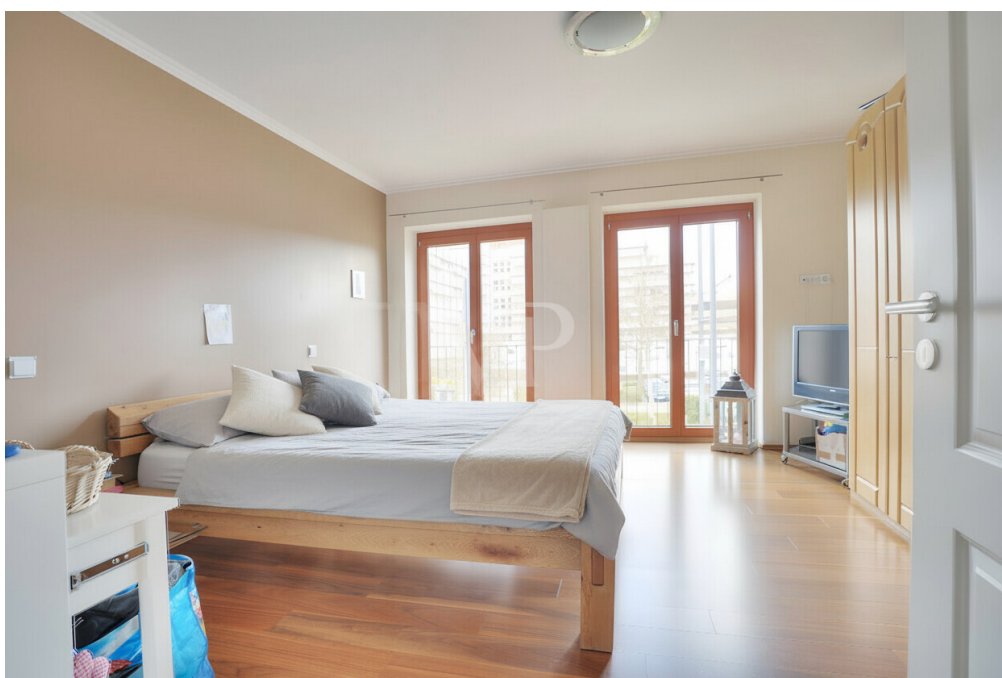
Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26188150 - 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: 26188150 - 74074 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

**Stilvolle Altbauwohnung mit Terrasse & Garten im begehrten Heilbronner Osten**

Diese außergewöhnliche 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einer repräsentativen, kernsanierten Villa aus den 1920er Jahren – in einer der gefragtesten Wohnlagen Heilbronns. Auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereinen sich stilvoller Altbaucharme und moderner Wohnkomfort zu einem hochwertigen Gesamtbild.

Bereits die großzügige Diele vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und erschließt die Wohnung optimal. Drei vielseitig nutzbare Zimmer – darunter ein Schlafzimmer mit zwei französischen Balkonen sowie ein weiteres Zimmer mit französischem Balkon – bieten ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC ergänzen den durchdachten Grundriss. Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 51 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen und Schiebetüren sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen einen harmonischen Übergang zur sonnigen Südterrasse. Die moderne Küche mit Kochinsel fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 22 m<sup>2</sup> große Südterrasse mit angrenzendem Garten – ein seltenes Angebot in dieser Lage. Eine Markise sorgt bei Bedarf für angenehmen Schatten und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Hochwertige Parkettböden, stilvolle Stuckleisten und die liebevoll sanierte Bausubstanz verleihen der Wohnung ihren besonderen Charme. Ein großzügiger Kellerraum, gemeinschaftliche Wasch- und Fahrradräume sowie zwei Garagenstellplätze runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als wertstabile Kapitalanlage als auch für Käufer, die sich frühzeitig eine exklusive Immobilie für eine spätere Eigennutzung in begehrter Wohnlage sichern möchten.

### **Fazit:**

Eine seltene Gelegenheit im Heilbronner Osten: Diese stilvolle Altbauwohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, großzügigem Wohnkonzept, sonnigem Garten und dem besonderen Flair einer kernsanierten Villa aus den 1920er Jahren.

**Objektnummer: 26188150 - 74074 Heilbronn**

## **Ausstattung und Details**

- Große Einbauküche mit Kochinsel
- Offener Wohn/Essbereich
- 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: 26188150 - 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 Spaziergehen 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: 26188150 - 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)**