

Heilbronn

# Einzigartige Villa in Heilbronn-Ost – Großzügigkeit, Stil und Vielfalt vereint

Objektnummer: 25188332



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

KAUFPREIS: 1.789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.770 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

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

Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188332
Wohnfläche	ca. 303 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1926
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.789.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	189.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie

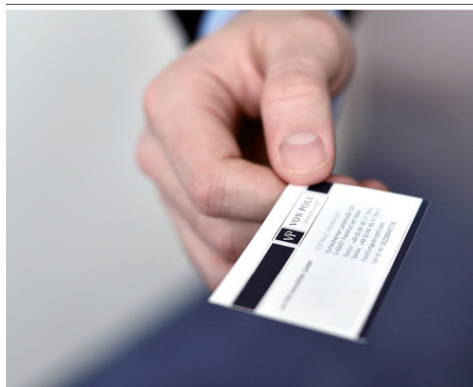




**Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn**

# 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®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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




**von Poll Immobilien**  
Real Estate  
W 1020 Vienna, Austria    01 (37) 64 86 10 20

# 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: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Die Immobilie

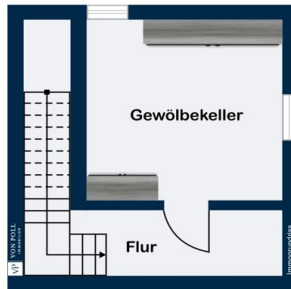


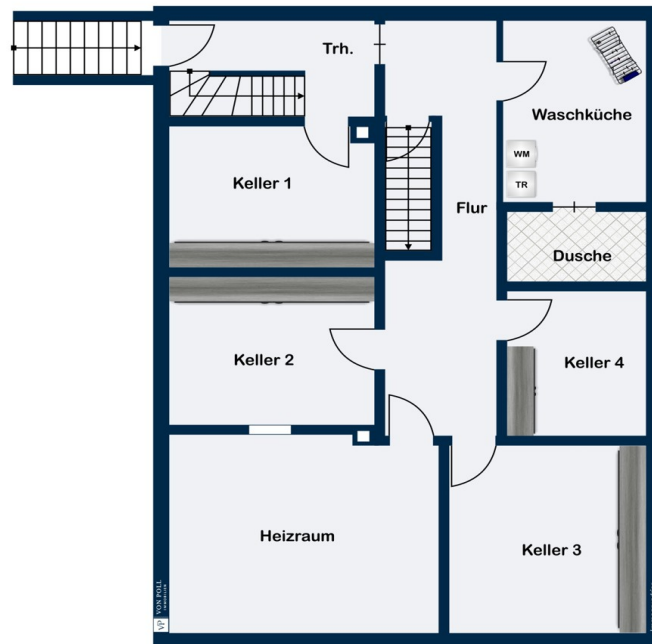
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

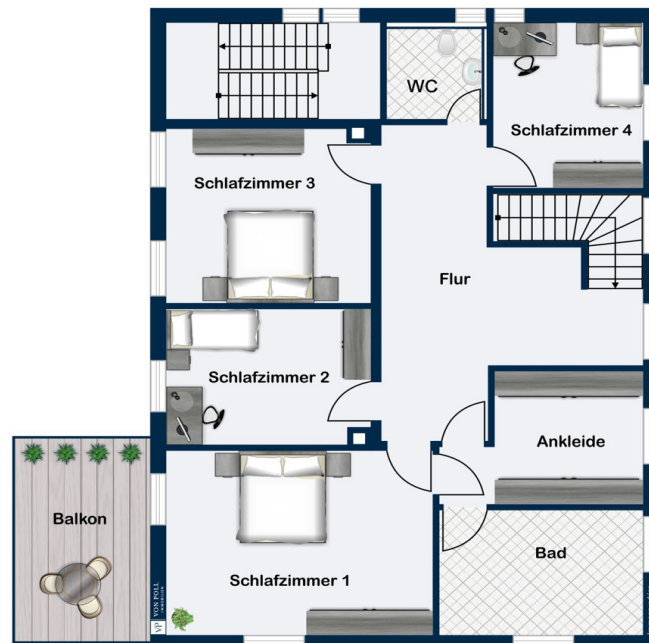
## Grundrisse

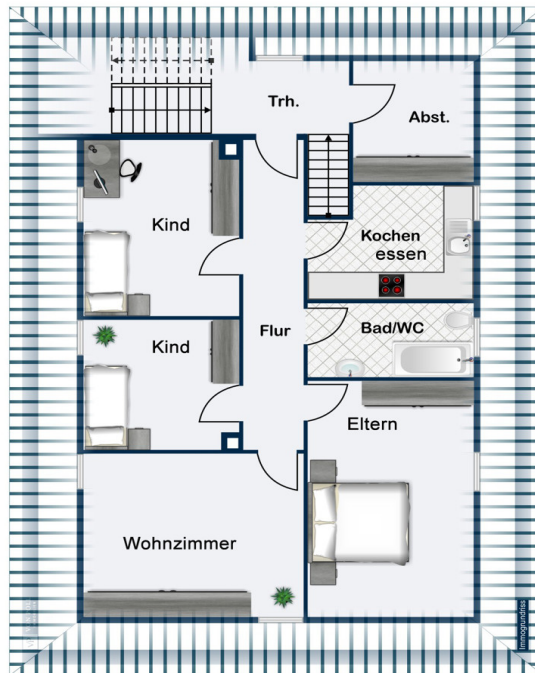












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

In einer der exklusivsten Wohnlagen Heilbronn befindet sich diese besondere Villa – ein Anwesen von seltener Qualität. Großzügigkeit, Eleganz und ein hohes Maß an Privatsphäre vereinen sich hier zu einem Wohnambiente, das außergewöhnliche Ansprüche erfüllt.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.770 m<sup>2</sup> thront das repräsentative Herrenhaus mit rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bereits der erste Eindruck vermittelt die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: eine klassische Architektursprache, ausgewogene Proportionen und ein mit viel Sorgfalt gepflegtes Umfeld verleihen dem Haus Charakter und Seele.

Insgesamt stehen elf Zimmer zur Verfügung, darunter acht Schlafzimmer. Hohe Decken, große Fensterflächen und eine wohlüberlegte Raumaufteilung sorgen für helle, offene Räume mit gleichzeitig behaglichem Wohngefühl. Zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang bieten maximale Flexibilität – ideal für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich: Der weitläufige Garten in sonniger Südlage lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ob auf der großzügigen Terrasse, der Dachterrasse oder am Außenpool mit Poolhaus und Außendusche – hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und naturnahe Erholung in vollen Zügen.

Im Inneren empfängt Sie eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer bildet das Herzstück des Hauses. Zwei Tageslichtbäder sowie zwei separate WCs sorgen für hohen Wohnkomfort. An kühleren Tagen schafft der Kaminofen im Wohnbereich eine gemütliche Stimmung. Ein stilvoller Weinkeller bietet zudem den perfekten Rahmen für besondere Genussmomente.

Auch in funktionaler Hinsicht überzeugt die Villa: Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum erleichtert den Alltag, während der Spitzboden zusätzlichen Stauraum oder Raum für individuelle Ideen bereithält. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 1990, in deren Zuge unter anderem das Dach inklusive Dämmung erneuert wurde. Eine Doppelgarage für zwei Fahrzeuge ist ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus liegt bereits eine Baugenehmigung für eine mögliche Erweiterung vor.

Diese Villa ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Ort zum Leben, Ankommen und

Wohlfühlen. Für Menschen, die das Besondere schätzen und Raum für individuelle Lebensentwürfe suchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Ausstrahlung dieses Anwesens begeistern. Hier eröffnet sich Ihnen ein neues Zuhause – stilvoll, großzügig und voller Perspektiven.

Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Ausstattung und Details

### Besonderheiten/Extras:

- Zwei Einheiten mit zwei Zugängen
- Extragroßes Grundstück in zentraler Lage
- Terrasse / Garten / Dachterrasse in Südausrichtung
- 2x Tageslichtbadezimmer + 2x separate WC's
- Einbauküche
- Speisekammer
- Kaminofen
- Weinkeller
- Hauswirtschaftsraum
- Hohe Decken
- Spitzboden
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- Garage für 2 Fahrzeuge + Baugenehmigung für Erweiterung / Umbau / Anbau vorhanden

Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Alles zum Standort

Diese ansprechende Stadtvilla liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohngegend im begehrten Heilbronner Osten. Der Anschluss an die Stadtbahn sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Heilbronner Innenstadt in nur wenigen Minuten. Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Cafés und Restaurants, ebenso wie größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie der Marktplatz.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich zahlreich: Der nahegelegene Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten ist bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus laden das Naturschutzgebiet Köpfertal sowie das Licht- & Luftbad zu entspannenden Stunden im Grünen ein. Entlang des Neckars finden sich attraktive Promenaden und gemütliche Biergärten, die zu Spaziergängen und zum Verweilen einladen.

Mit rund 128.000 Einwohnern zählt Heilbronn zu den wirtschaftlich bedeutenden Städten der Region. Zahlreiche namhafte Unternehmen wie Lidl, Bosch, Audi und weitere Arbeitgeber prägen den Standort und sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht über den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie die Autobahnen A6 und A81. Dadurch sind Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg bequem erreichbar; der Flughafen Stuttgart liegt etwa eine Autostunde entfernt.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem für ihr drittgrößtes Weinanbaugebiet Württembergs bekannt und bietet ein breites Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Verschiedene Reit-, Fußball- und Tennisvereine sowie zahlreiche weitere Angebote unterstreichen den hohen Freizeitwert. Heilbronn präsentiert sich damit als attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität für Familien, Paare und Berufstätige.

Auch im Bildungsbereich verzeichnet die Stadt ein kontinuierliches Wachstum. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen stehen renommierte Hochschulen zur Verfügung, darunter die Technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn sowie die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

In den kommenden Jahren wird Heilbronn eine dynamische Weiterentwicklung erfahren, insbesondere durch zukunftsweisende Projekte in den Bereichen Künstliche Intelligenz und nachhaltige Stadtentwicklung. Hervorzuheben ist hierbei der Innovationspark

Künstliche Intelligenz (IPAI), der Heilbronn als führenden europäischen Standort für angewandte KI etablieren soll. Auf einer Fläche von rund 23 Hektar entstehen Forschungs- und Entwicklungsbereiche ebenso wie Wohn- und Gewerbeflächen. Ziel ist es, Unternehmen, Forschungseinrichtungen und hochqualifizierte Fachkräfte aus aller Welt anzuziehen.

Ein weiteres zukunftsorientiertes Projekt ist das Smart City District, bei dem ein ehemaliges Bahngelände in ein modernes, nachhaltiges Stadtquartier umgewandelt wird. Geplant sind innovative Energie- und Versorgungskonzepte wie lokale Wärme- und Stromnetze, die ein ressourcenschonendes und energieeffizientes Umfeld schaffen. Diese Entwicklungen werden durch Fördermittel von Land und Bund sowie durch private Investitionen unterstützt.

All diese Faktoren tragen dazu bei, dass Heilbronn sich als moderner, nachhaltiger und lebenswerter Standort für Menschen jeden Alters etabliert.



Objektnummer: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25188332 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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