

Heilbronn

# Unique villa in Heilbronn-East – spaciousness, style and diversity combined

Property ID: 25188332



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

PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.770 m<sup>2</sup>

Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188332
Living Space	ca. 303 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	1926
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.790.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1990
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	189.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.04.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1982



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## The property





**Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn**

## The property

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  
IN THE WORLD

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



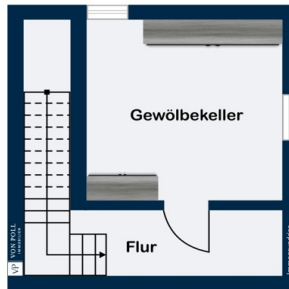

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

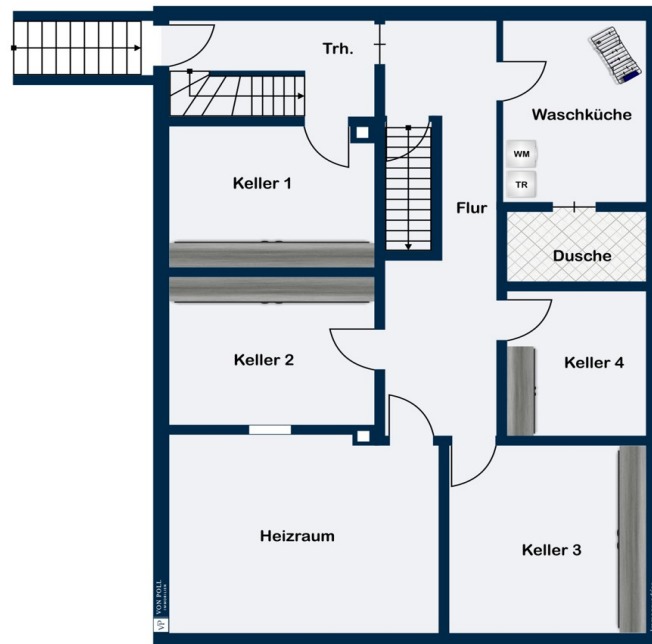
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

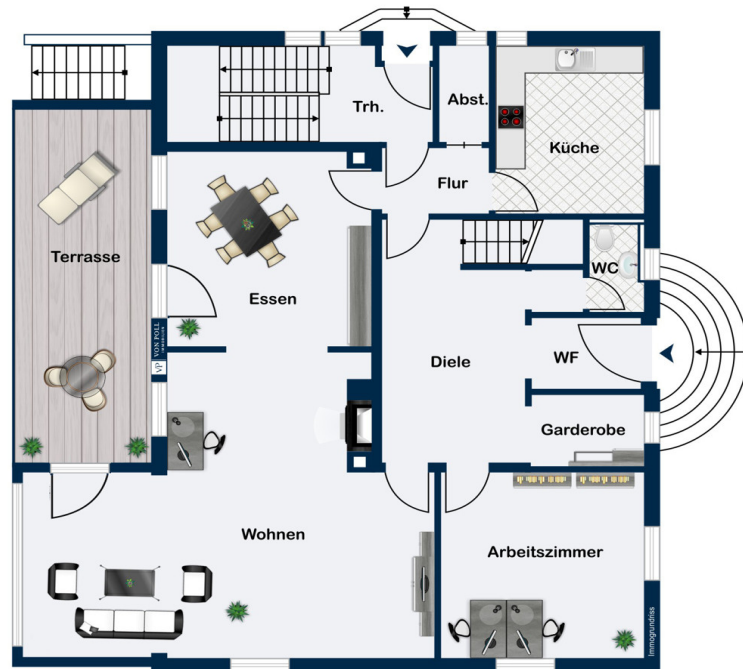
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

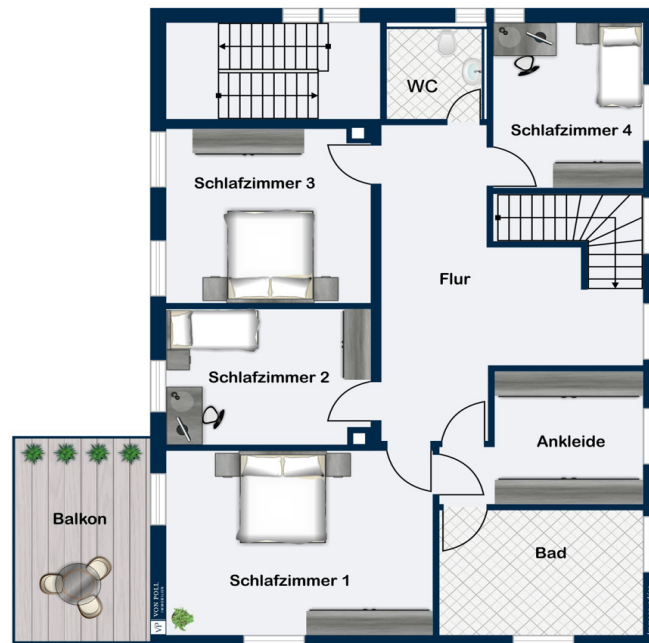
Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

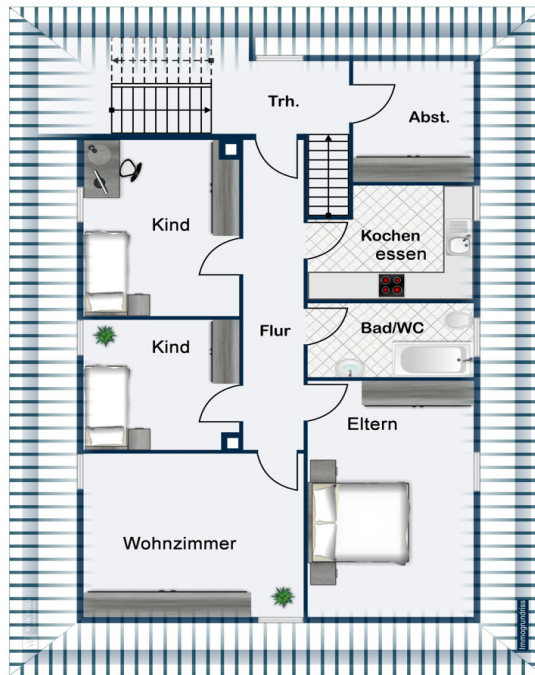
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## A first impression

In one of Heilbronn's most sought-after locations, this exceptional villa presents itself – a property of a kind that is increasingly rare. Here, spaciousness, style, and privacy combine to create a living experience that is second to none. The stately mansion, with approximately 300 m<sup>2</sup> of living space, rises on a sprawling plot of around 1,770 m<sup>2</sup>. The charm and special appeal of this property are immediately apparent: classic architecture, harmonious proportions, and a lovingly maintained ambiance create a home with soul. The villa offers a total of eleven rooms, including eight bedrooms, and impresses with high ceilings, light-filled rooms, and a well-thought-out floor plan that perfectly blends openness and intimacy. Two separate living units – each with its own entrance – allow for flexible use. Whether as a spacious family residence, a stylish multi-generational home, or a combination of living and working: a variety of lifestyles are possible here. The outdoor area is particularly impressive. The expansive, south-facing garden is an oasis of peace and relaxation. On the spacious terrace, the sunny roof terrace, or by the refreshing outdoor pool with its pool house and outdoor shower, you can enjoy undisturbed hours outdoors – accompanied by the gentle rustling of the trees and the fragrance of flowering plants. Inside, a warm and inviting atmosphere awaits you. The tastefully designed fitted kitchen with an adjoining pantry forms the heart of family life. Two bright bathrooms with natural light and two separate WCs offer maximum comfort. On cooler days, the wood-burning stove in the living area provides cozy warmth and inviting evenings. A stylish wine cellar awaits wine lovers – a place where special moments are created. The property also leaves nothing to be desired in terms of functionality: A spacious utility room offers space for all your everyday needs, while the attic provides additional storage space or creative design possibilities. The property was last modernized in 1990, at which time the roof, including insulation, was renewed. A double garage with space for two vehicles completes the offering – and existing building permits even allow for an extension should you desire even more space. This villa is far more than just a house – it's a living space for those seeking something special. A place to arrive, find peace, and experience the beauty of space, light, and atmosphere anew each day. Arrange a viewing appointment and let yourself be captivated by the unique charm of this property. Here, your new chapter begins – stylish, spacious, and brimming with possibilities.

Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Details of amenities

### 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



Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## All about the location

Diese attraktive Stadtvilla befindet sich in gewachsener, ruhiger 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. 128.000 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 Heilbronn, 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.

Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Other information

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.

Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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