

Heilbronn

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

Property ID: 25188332



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 303 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.770 m²

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



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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Höchstnote für
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN
HEILBRONN

TOP-MAKLER

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

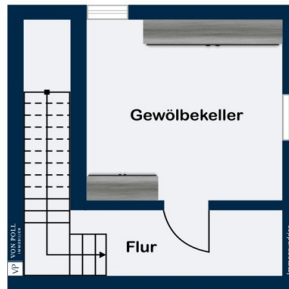
1710

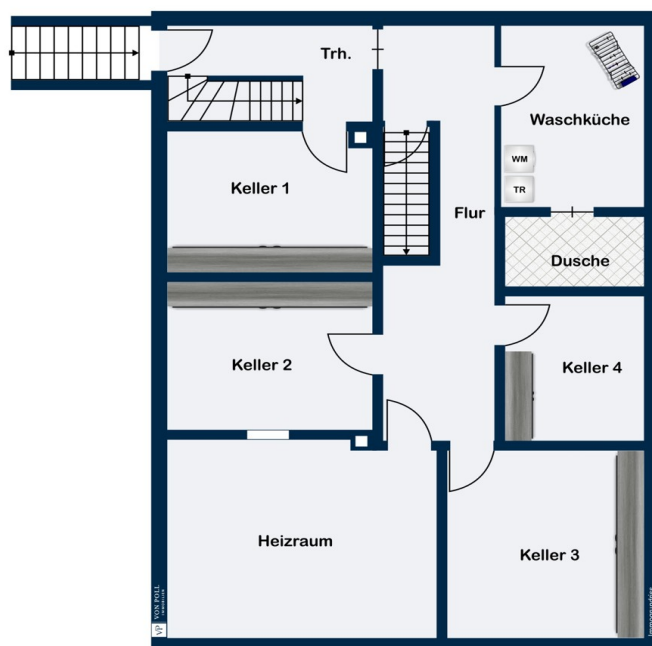
1709

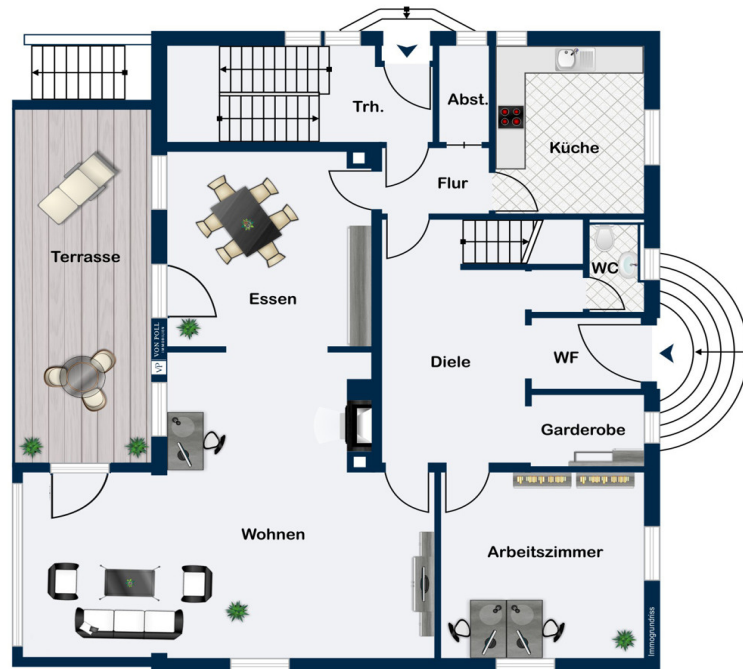
1708

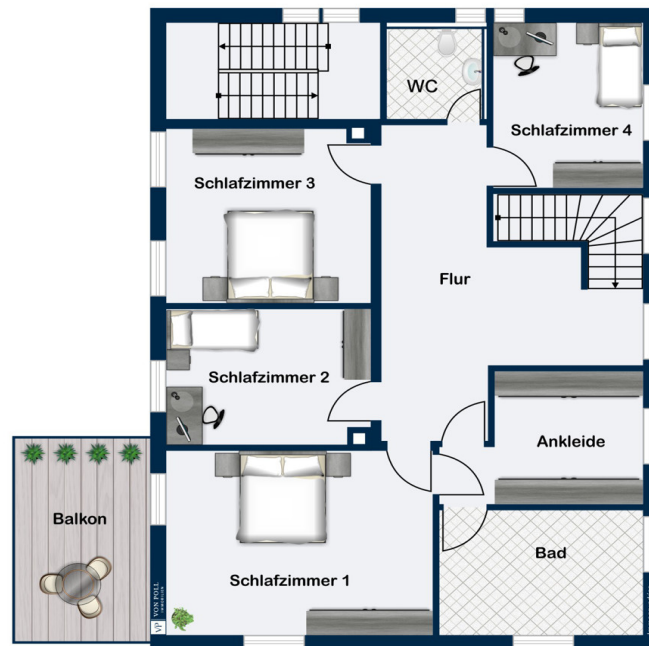
Property ID: 25188332 - 74076 Heilbronn

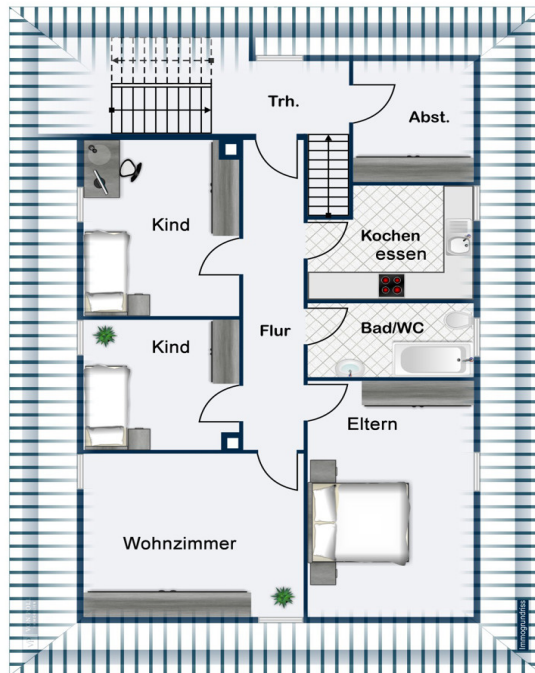
Floor plans











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 m² of living space, rises on a sprawling plot of around 1,770 m². 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/(m²*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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com