

Heilbronn

# Classic, elegant villa with indoor pool and dream garden in Heilbronn-East

Property ID: 25188055



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

**PURCHASE PRICE: 1.785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 288 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 1.110 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25188055    |
| Living Space         | ca. 288 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 7.5         |
| Bedrooms             | 6           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1971        |
| Type of parking      | 2 x Garage  |

|                               |                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.785.000 EUR                                                                                      |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                          |
| Modernisation / Refurbishment | 2000                                                                                               |
| Construction method           | Solid                                                                                              |
| Usable Space                  | ca. 110 m²                                                                                         |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 716.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 19.09.2034      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1999                      |

Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188055 - 74074 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®)

Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN



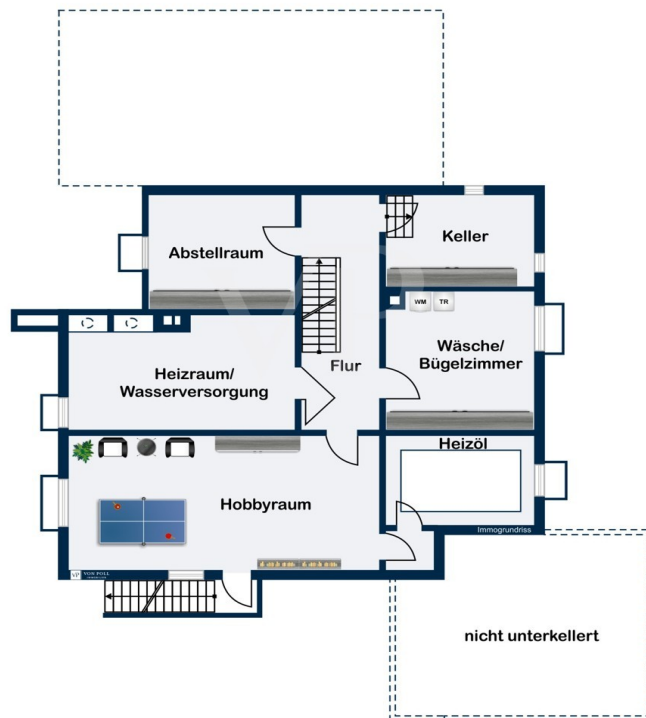
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

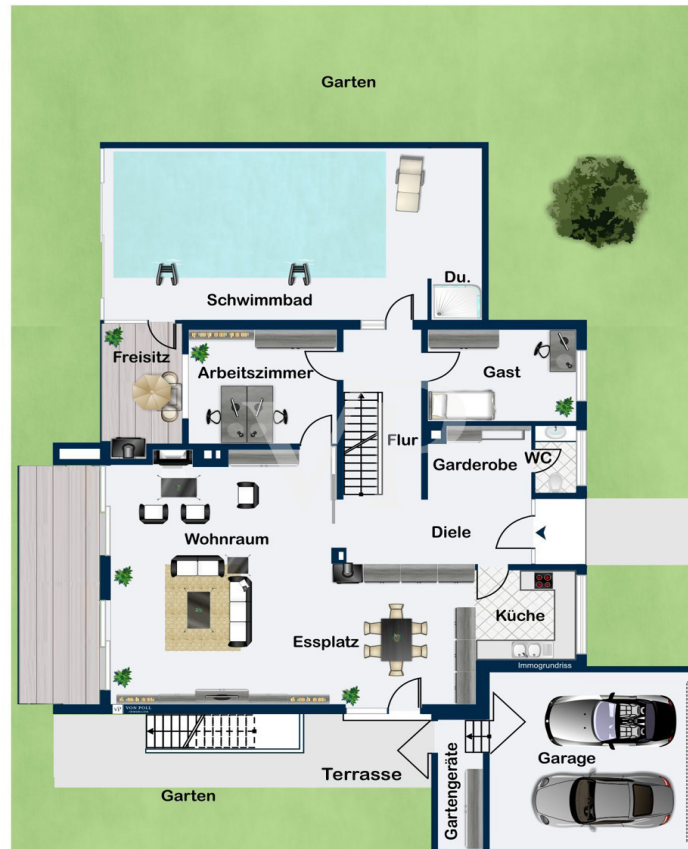
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

Property ID: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

## A first impression

Classic and elegant villa with indoor pool and dream garden in Heilbronn-East. This exceptional villa, built in 1971, is located in one of the most sought-after residential areas of Heilbronn-East, nestled on a spacious plot of approximately 1,119 m<sup>2</sup>, promising ample privacy and a high quality of life. With around 290 m<sup>2</sup> of living space spread over three levels, the property offers plenty of room for discerning families. The heart of the home is the bright and spacious living and dining area, whose open-plan design and large windows create a particularly inviting atmosphere. A wood-burning stove provides cozy warmth and comfort on cooler days. A total of six bedrooms and two bathrooms with natural light offer plenty of privacy. A true highlight is the private indoor pool with a separate shower – ideal for relaxing hours in any season. Balconies and terraces on both floors, as well as on the impressive roof terrace, invite you to enjoy the outdoors. The spacious terrace in the garden, complete with an integrated awning, offers the perfect spot for relaxing hours in the shade or enjoying convivial evenings outdoors. The lovingly landscaped grounds are a paradise for garden enthusiasts – whether as a retreat, a children's play area, or a place to realize your own design ideas. An outdoor fireplace creates a cozy atmosphere for summer evenings surrounded by greenery, while a separate garden shed provides convenient storage space. The tranquil location combines peaceful living with excellent infrastructure: kindergartens, schools, shops, and public transport are all within easy reach. Practical built-in wardrobes and a generous double garage, offering ample space for vehicles, bicycles, or other hobby equipment, further enhance this exceptional property. This villa combines spaciousness, comfort, and a prime location – an ideal home for families who appreciate style, room, and quality of life.

Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## Details of amenities

Tolles Grundstück in bester Lage

- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- Zwei Kaminöfen
- Einbauschränke
- Doppeltes Mauerwerk
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- Drei Terrassen
- Doppelgarage
- Gartengeräteraum

Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## All about the location

Diese stilvolle Villa befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

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 Pöhlpark 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.

Property ID: 25188055 - 74074 Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 716.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188055 - 74074 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)