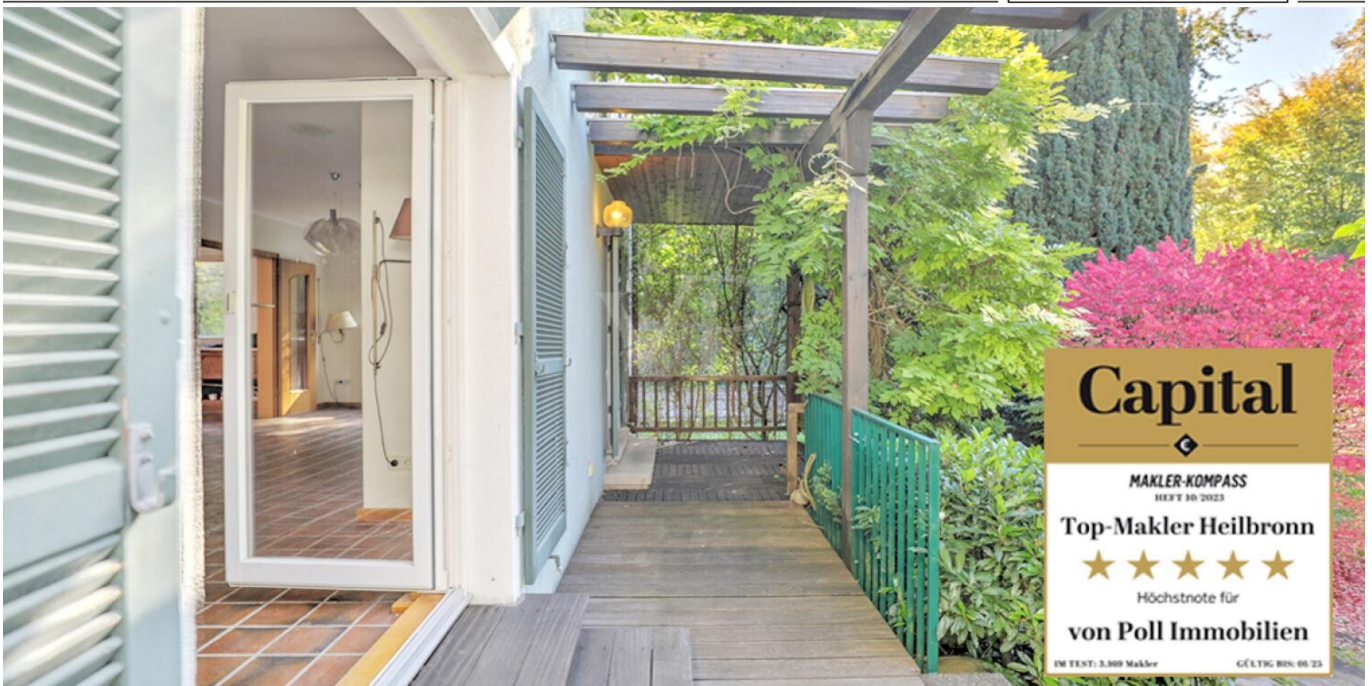


Heilbronn

Charming town villa near Pfühlpark – ideal for families who want more living space.

Property ID: 25188176



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 511 m²

Property ID: 25188176 - 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: 25188176 - 74076 Heilbronn

At a glance

Property ID	25188176
Living Space	ca. 182 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1937
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.145.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	199.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



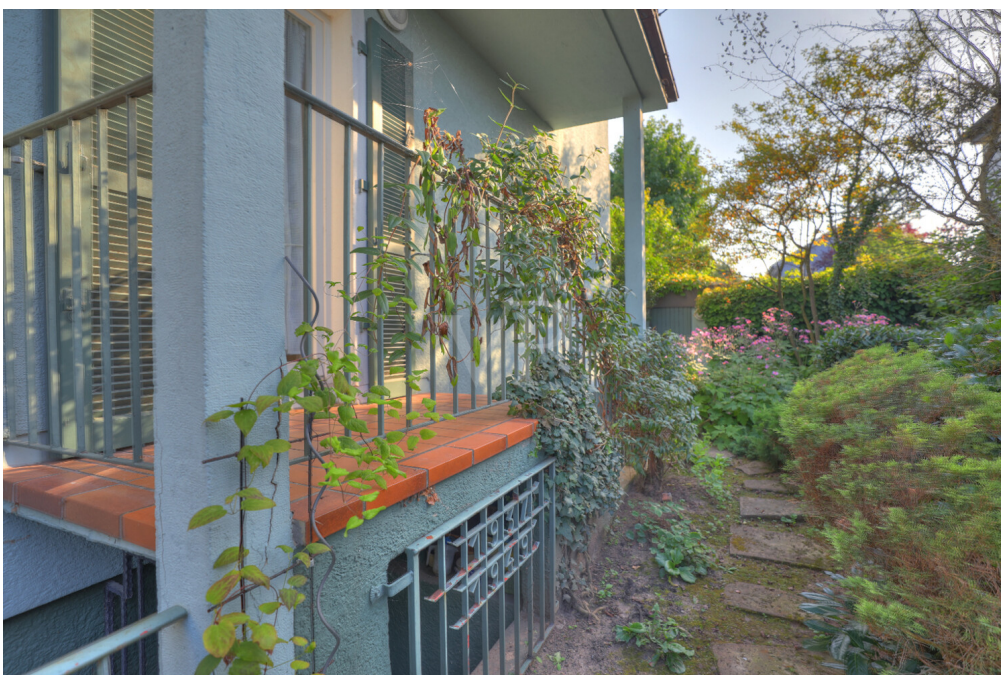
Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

The property



Property ID: 25188176 - 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



von Poll Immobilien
auch in der
in der Stadt
in der Stadt

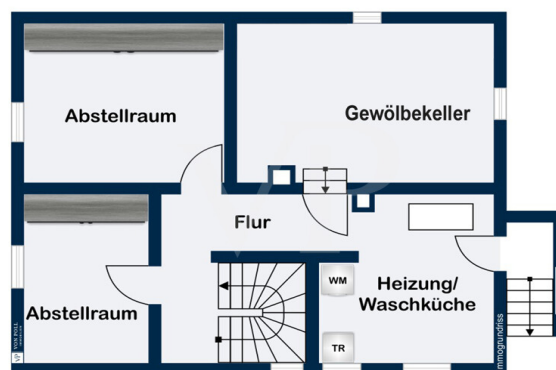
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

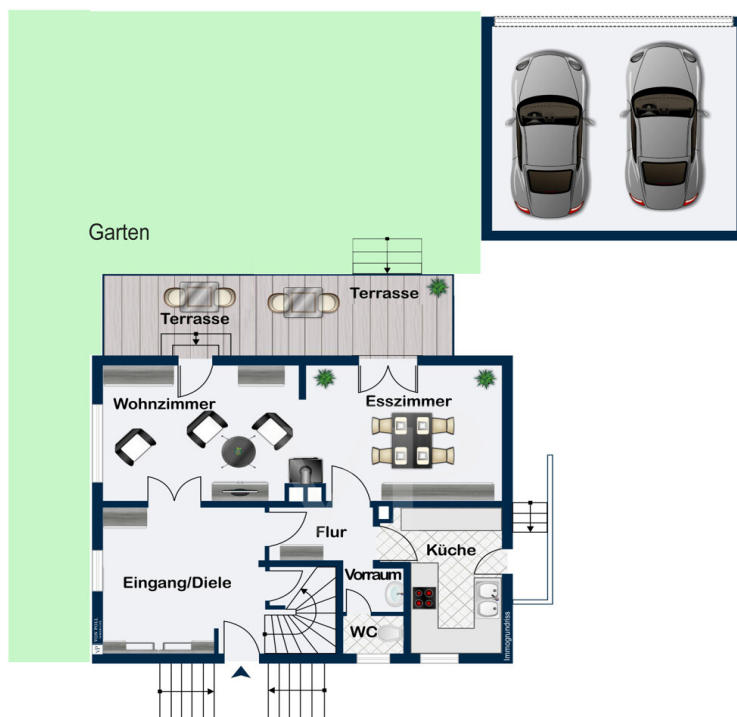
T.: 07131 - 12 32 46 0

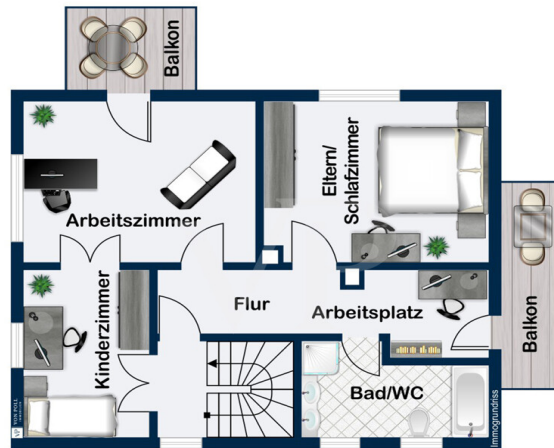
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

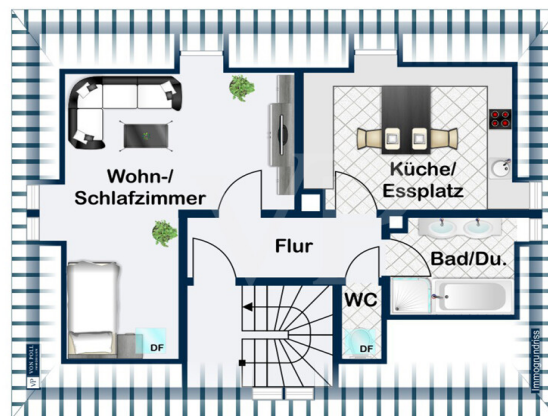
Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

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: 25188176 - 74076 Heilbronn

A first impression

Living at Pfühlpark – with plenty of room for the whole family! This charming town villa, dating back to 1937, has been lovingly renovated with meticulous attention to detail, blending the timeless character of bygone days with modern living comfort. Situated on a generous 512 m² plot, the house offers approximately 183 m² of living space – ideal for families seeking more room to live, work, and relax. The flexible floor plan, warm atmosphere, and numerous lovingly preserved details make this home a truly special place to arrive. Even the spacious entrance hall conveys an inviting feeling. From here, you enter the long, light-filled living and dining area, which seamlessly combines both functions in one open space. Large windows provide ample natural light and create a connection to the outdoors. Two entrances from the living area lead to the veranda-style terrace, from which a staircase descends to the beautiful, sunny south/west-facing garden. A floor-to-ceiling window from the dining area also provides access to the same terrace – allowing you to seamlessly extend both living and dining areas outdoors. From the hallway, as well as directly from the living and dining area, you can access the separate fitted kitchen. From there, you have access to a small balcony – perfect for growing herbs or enjoying fresh air in the morning. A classic guest WC completes the ground floor layout. Upstairs, there is a bright bathroom with a shower and bathtub, an office with access to a balcony – ideal for enjoying your morning coffee in peace – as well as a children's room and a master bedroom. The spacious hallway not only offers additional space for dressers or wardrobes but also opens onto another balcony with a lovely view of the surrounding greenery. The attic can be perfectly integrated into a multi-generational or two-family home: It features its own kitchen, a bathroom with a shower, a separate WC, and a large room that can be used flexibly as a bedroom, living room, or hobby room. The basement offers two practical storage rooms, a utility and laundry room, and a historic vaulted cellar – ideal for storage or wine enthusiasts. Further features include a double garage and a gas central heating system plus a tiled stove, providing efficient and reliable warmth. The property has been continuously maintained and extensively modernized in several phases. Of particular note is the major renovation in 1982, during which virtually all essential areas were renewed. This included facade insulation, complete electrical and plumbing installations, replacement of doors and windows, new flooring, the staircase, and the garage. In the following years, further value-enhancing measures were carried out, such as re-roofing (1992), the installation of gas heating and a new coat of paint on the facade (2004), as well as the renewal of the garage and entrance gates, exterior railings, and fence (2008/2009). This house combines the charm of bygone decades with modern technology, ample space, and flexible usage options – ideal for families, multi-generational households, or anyone who



VON POLL
REAL ESTATE

appreciates spacious living with a rich history.

Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

Details of amenities

- Offener Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 2 x Tageslichtbadezimmer + 2 x Gäste WC
- 3 x Balkon
- Dachgeschoss flexibel als separate Wohnung nutzbar (eigenes Bad + mögliche Küche)
- Keller mit Waschküche, Heizungsraum und Wellnessbereich
- Garten / Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung
- Doppelgarage mit elek. Garagentor
- Zentrale Gasheizung

Sanierungen:

1982: Kernsanierung (Fassadendämmung, Elektro, Sanitär, Türen, Fenster, Böden, Treppe, Garage, ...)

1984: Kellerausbau, Sauna

1992: Dach

1993/1996: Balkonerneuerung (Holz, Fliesen), Pergola

2003: Neue Böden im DG

2004: Gasheizung, Fassadenanstrich, Klappläden, Türen, Fenster, Holzdielen, Terrasse, Bleche, ...

2008: Garagentore

2009: Eingangstor, Geländer Außentreppe, Zaun

Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

All about the location

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in gewachsener Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung besticht durch ihre angenehme Nachbarschaft, viel Grün und eine hervorragende Infrastruktur. Die nahegelegene Stadtbahnhaltestelle sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine schnelle und bequeme Anbindung an die Heilbronner Innenstadt, die in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Das Stadtzentrum bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Einrichtungen wie das Theater Heilbronn, das Konzert- und Kongresszentrum Harmonie sowie der zentrale Marktplatz mit seinem historischen Rathaus prägen das urbane Leben. Für entspannte Stunden in der Natur laden der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit dem Trappensee und Biergarten, das idyllische Köpfertal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad ein. Auch die Promenaden entlang des Neckars bieten Erholung, Bewegung und naturnahe Freizeitgestaltung mitten in der Stadt.

Heilbronn als zukunftsorientierter Wirtschafts- und Bildungsstandort

Heilbronn zählt mit über 132.000 Einwohnern zu den wirtschaftlich dynamischsten Städten Süddeutschlands. Die Stadt kombiniert Innovationskraft, wirtschaftliche Stabilität und eine hohe Lebensqualität – eingebettet in die wunderschöne Region Heilbronn-Franken, einem der bedeutendsten Weinbaugebiete Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber und Konzerne haben hier ihren Hauptsitz oder zentrale Standorte – darunter die Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland), Audi, Bosch, Bechtle, Intersport, Rheinmetall, Illig und Würth IT. Der starke Mittelstand, innovative Start-ups und technologieorientierte Unternehmen machen den Standort besonders zukunftsfähig.

Ein herausragendes Zukunftsprojekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der zum größten KI-Ökosystem Europas werden soll. Mit der aktiven Beteiligung der Schwarz-Gruppe und weiteren Partnern wird Heilbronn gezielt als Zentrum für technologische Exzellenz und digitale Transformation positioniert. Ziel ist es, den Standort langfristig für Forschung, Start-ups und Hightech-Unternehmen international attraktiv zu machen.

Auch im Bildungsbereich hat sich Heilbronn bemerkenswert entwickelt. Neben einem breiten Angebot an allgemeinbildenden Schulen ist die Stadt Standort renommierter Hochschulen: darunter die Hochschule Heilbronn mit mehreren Fakultäten, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein innovativer Campus der Technischen Universität München (TUM) mit Fokus auf Management, Digitalisierung und KI. Die Nähe zu renommierten Forschungseinrichtungen und praxisnahen Studiengängen macht Heilbronn auch für Studierende und junge Familien interessant.

Nachhaltigkeit und Lebensqualität

Heilbronn setzt verstärkt auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz – so hat sich die Stadt offiziell als „Grüne Hauptstadt Europas“ beworben. Geplant sind umfangreiche Maßnahmen zur Förderung von umweltfreundlicher Mobilität, zur Begrünung urbaner Räume und zur Stärkung regionaler Wertschöpfung. Zahlreiche Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten bereits heute ein hohes Maß an Lebensqualität für Jung und Alt.

Mobilität & Anbindung

Durch die exzellente Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 sowie das gut ausgebaute Bahn- und S-Bahn-Netz ist Heilbronn hervorragend an die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Heidelberg, Würzburg und Nürnberg angebunden. Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 60 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Property ID: 25188176 - 74076 Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 199.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25188176 - 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