

Heilbronn

Sommergarten & Villaflair in bester Lage von Heilbronn-Ost

Property ID: 26188101

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchste Note für
von Poll ImmobilienNur für die besten
Makler in Heilbronnseit 2011
GEFÜRHOBT

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 288 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.111 m²

Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

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

Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	26188101	Purchase Price	1.650.000 EUR
Living Space	ca. 288 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 111 m²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1971		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	716.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.09.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 26188101 - 74074 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®)

Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

The property



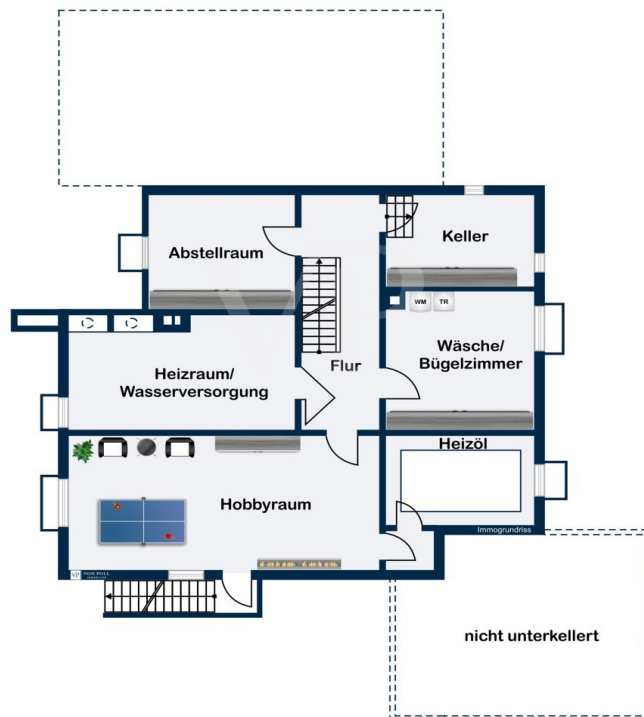
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

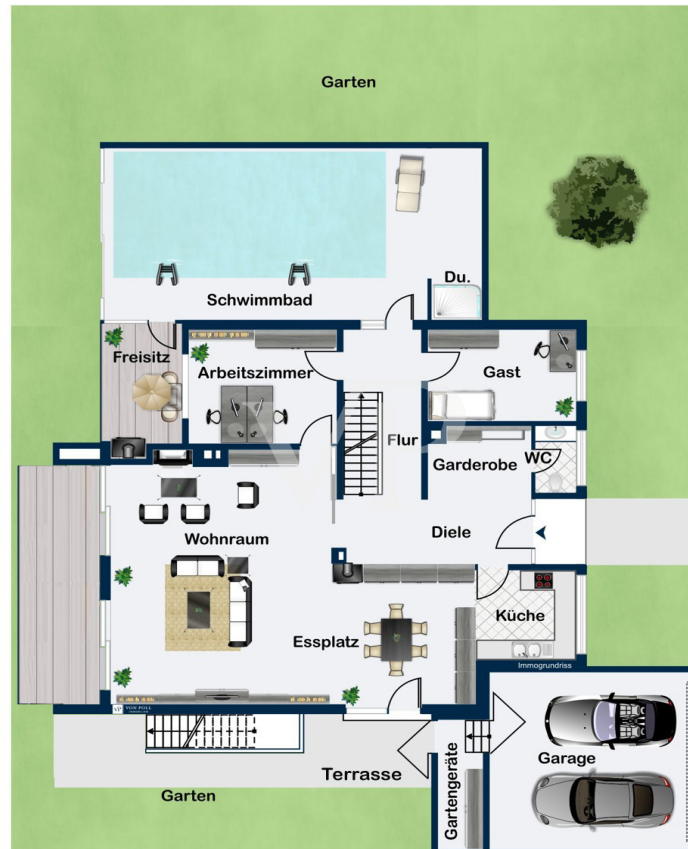
T.: 07131 - 12 32 46 0

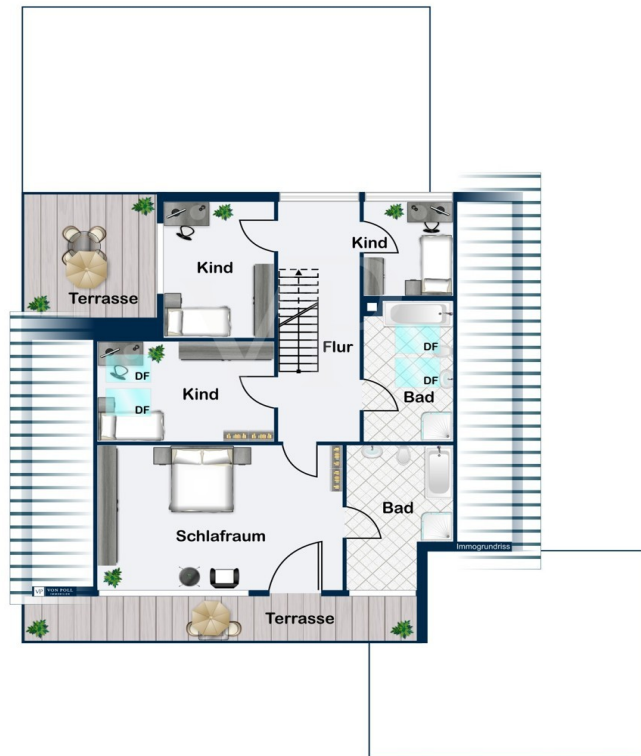
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 26188101 - 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: 26188101 - 74074 Heilbronn

A first impression

Sommergarten & Villaflair in bester Lage von Heilbronn-Ost

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn präsentiert sich diese charmante Villa mit zeitloser Architektur, großzügigem Raumangebot und einem herrlichen Garten. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft verbindet ein exklusives Wohngefühl mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auf rund 280 m² Wohnfläche über drei Ebenen entfaltet das Haus seinen besonderen Charakter: großzügige Räume, viel Tageslicht und ein klassischer Grundriss schaffen ein stilvolles Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten für Familien und anspruchsvolles Wohnen.

Herzstück der Villa ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang in den Garten. Große Fensterflächen holen das Grün nach innen und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Natur.

Der weitläufige, blickgeschützte Garten wird im Sommer zum privaten Rückzugsort – ob entspannte Stunden auf der Terrasse, gesellige Abende am Außenkamin oder Platz zum Spielen und Genießen im Grünen. Mehrere Terrassen, Balkone und eine Dachterrasse erweitern den Wohnkomfort ins Freie.

Sechs Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder sowie ein hauseigener Indoor-Pool bieten außergewöhnlich viel Raum für Familie, Gäste und Erholung zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Gartenzugang und die besondere Wohnqualität einer der besten Adressen in Heilbronn-Ost.

Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- **Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen**
- **Indoor-Pool inklusive Dusche**
- **2x Kaminofen**
- **2x Tageslichtbad + Gäste-WC**
- **Markise**
- **Balkon**
- **3x Terrasse**
- **Doppelgarage**
- **Tolles Grundstück in bester Lage**

Property ID: 26188101 - 74074 Heilbronn

All about the location

Diese exklusive Villa liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Häusern, angenehmer Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Stadtbahnanschluss sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Heilbronner Innenstadt.

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 Pfülpark 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: 26188101 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com