

Heilbronn

Villa única en Heilbronn-Este: amplitud, estilo y diversidad combinados

Número de propiedad: 25188332



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: **1.790.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 303 m²** • HABITACIONES: **11** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.770 m²**

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188332
Superficie habitable	ca. 303 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	11
Dormitorios	8
Baños	2
Año de construcción	1926
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.790.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	30.04.2032
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	189.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propiedad

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



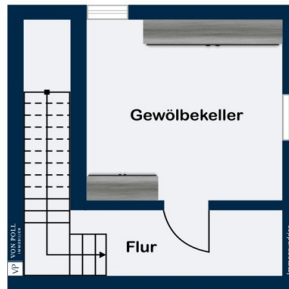

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

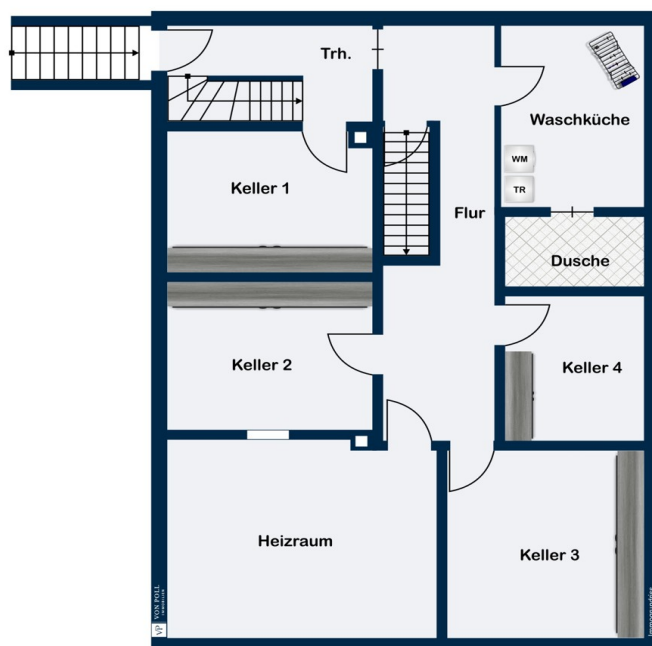
T.: 07131 - 12 32 46 0

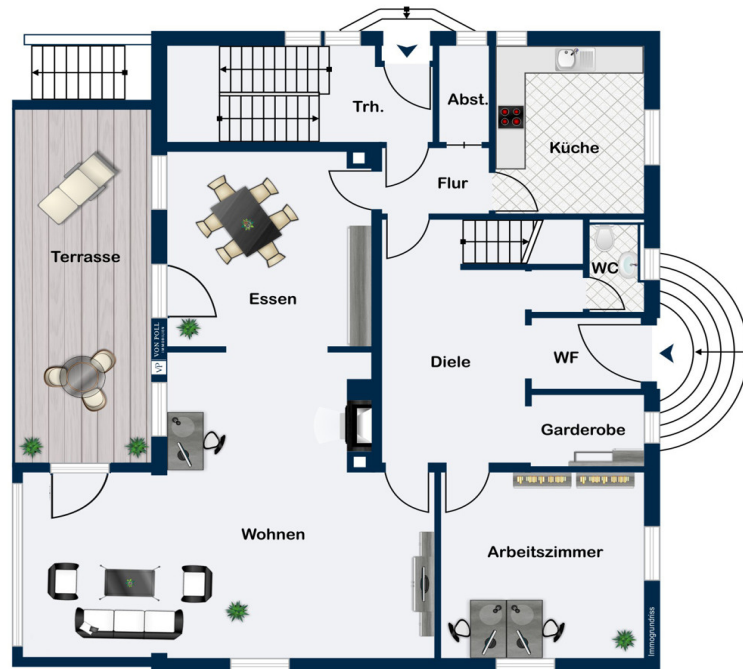
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

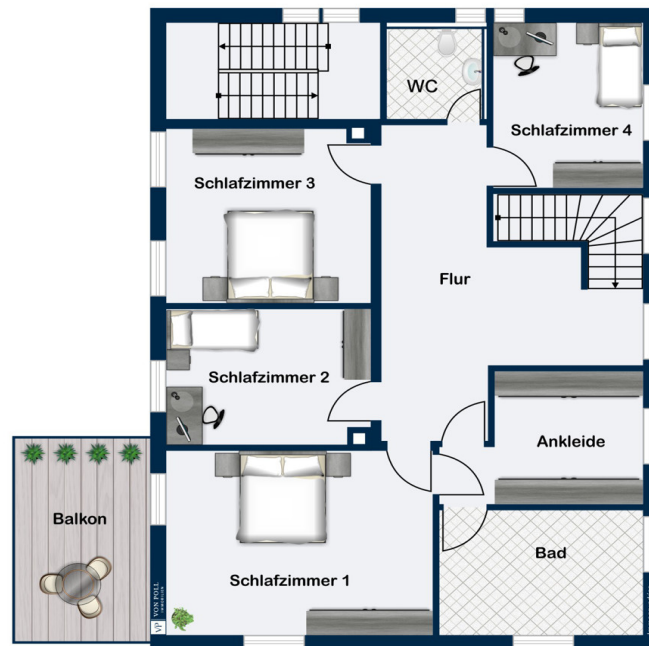
Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

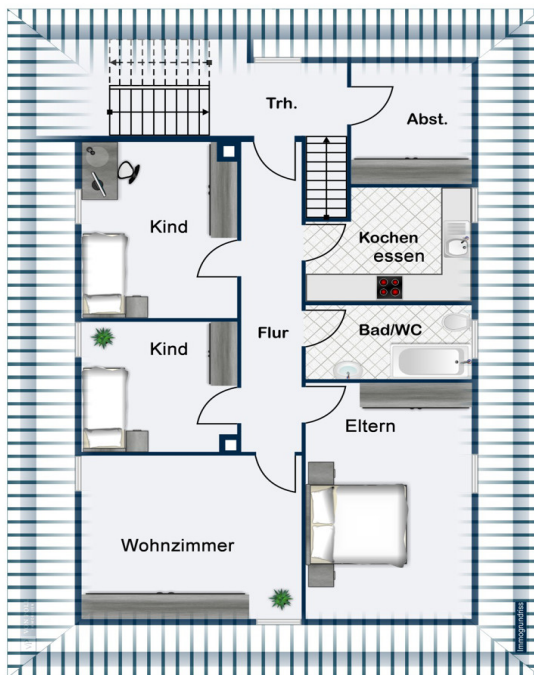
Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

Una primera impresión

En una de las ubicaciones más codiciadas de Heilbronn, se presenta esta excepcional villa, una propiedad cada vez más escasa. Aquí, la amplitud, el estilo y la privacidad se combinan para crear una experiencia de vida inigualable. La majestuosa mansión, con aproximadamente 300 m² de superficie habitable, se alza sobre una extensa parcela de unos 1770 m². El encanto y el atractivo especial de esta propiedad se perciben de inmediato: su arquitectura clásica, sus proporciones armoniosas y un ambiente cuidado con esmero crean un hogar con alma. La villa ofrece un total de once estancias, incluyendo ocho dormitorios, e impresiona por sus techos altos, sus espacios luminosos y una distribución bien pensada que combina a la perfección amplitud e intimidad. Dos viviendas independientes, cada una con su propia entrada, permiten un uso flexible. Ya sea como una espaciosa residencia familiar, una elegante casa multigeneracional o una combinación de vivienda y trabajo: aquí se dan cabida a diversos estilos de vida. La zona exterior es especialmente impresionante. El amplio jardín orientado al sur es un oasis de paz y relajación. En la espaciosa terraza, la soleada azotea o junto a la refrescante piscina exterior con caseta y ducha exterior, podrá disfrutar de horas tranquilas al aire libre, acompañado del suave susurro de los árboles y la fragancia de las plantas en flor. En el interior, le espera un ambiente cálido y acogedor. La cocina equipada, diseñada con buen gusto y con una despensa contigua, constituye el núcleo de la vida familiar. Dos luminosos baños con luz natural y dos aseos separados ofrecen el máximo confort. En los días más fríos, la estufa de leña del salón proporciona un calor acogedor y veladas acogedoras. Una elegante bodega espera a los amantes del vino, un lugar donde crear momentos especiales. La propiedad también satisface todas las necesidades en cuanto a funcionalidad: un amplio lavadero ofrece espacio para todas sus necesidades diarias, mientras que el ático ofrece espacio de almacenamiento adicional o posibilidades de diseño creativo. La propiedad se modernizó por última vez en 1990, momento en el que se renovó el tejado, incluido el aislamiento. Un garaje doble con espacio para dos vehículos completa la oferta, y los permisos de construcción vigentes incluso permiten una ampliación si desea aún más espacio. Esta villa es mucho más que una casa: es un espacio habitable para quienes buscan algo especial. Un lugar para llegar, encontrar paz y experimentar la belleza del espacio, la luz y la atmósfera de una forma renovada cada día. Concierte una visita y déjese cautivar por el encanto único de esta propiedad. Aquí comienza su nueva etapa: elegante, espaciosa y llena de posibilidades.

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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 Pfuhlpark 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.

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188332 - 74076 Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com