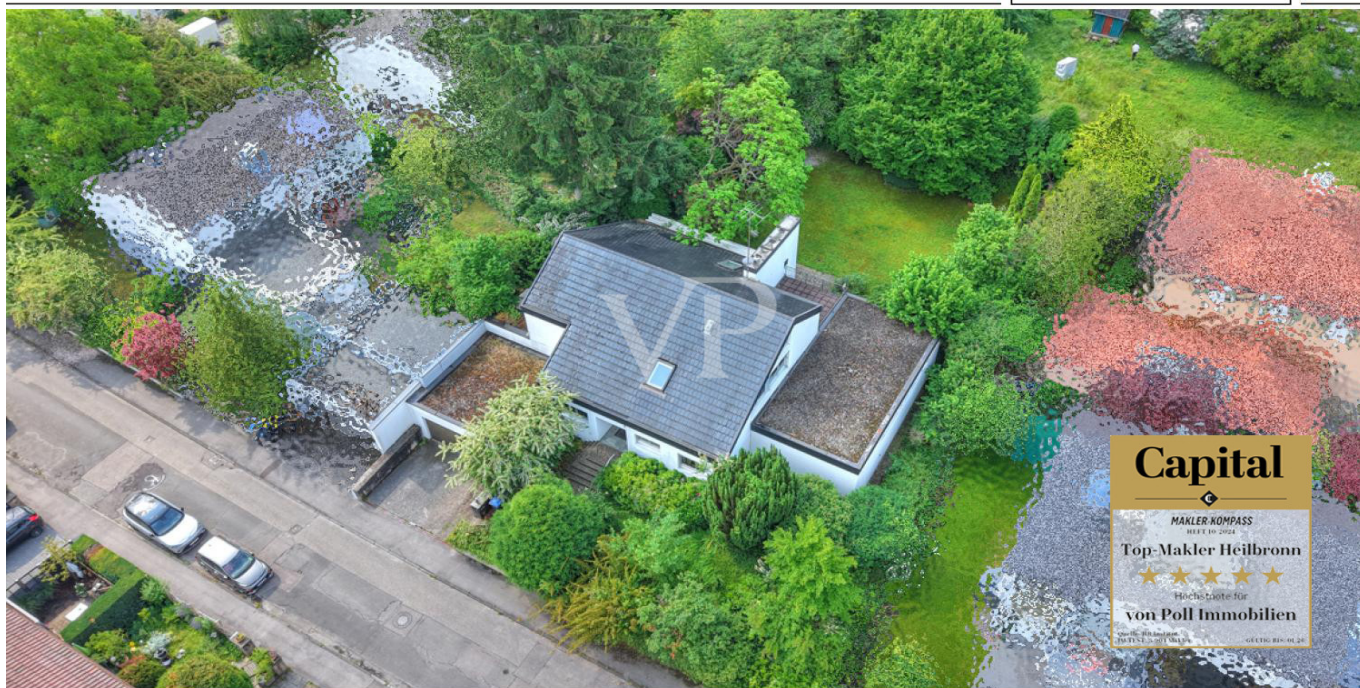


Heilbronn

# Villa clásica y elegante con piscina cubierta y jardín de ensueño en Heilbronn-Este

Número de propiedad: 25188055



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

PRECIO DE COMPRA: 1.785.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 288 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.110 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25188055          |
| Superficie habitable | ca. 288 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7.5               |
| Dormitorios          | 6                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1971              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.785.000 EUR                                                                                           |
| Casa                           | Villa                                                                                                   |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                               |
| Modernización / Rehabilitación | 2000                                                                                                    |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                                  |
| Espacio utilizable             | ca. 110 m²                                                                                              |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

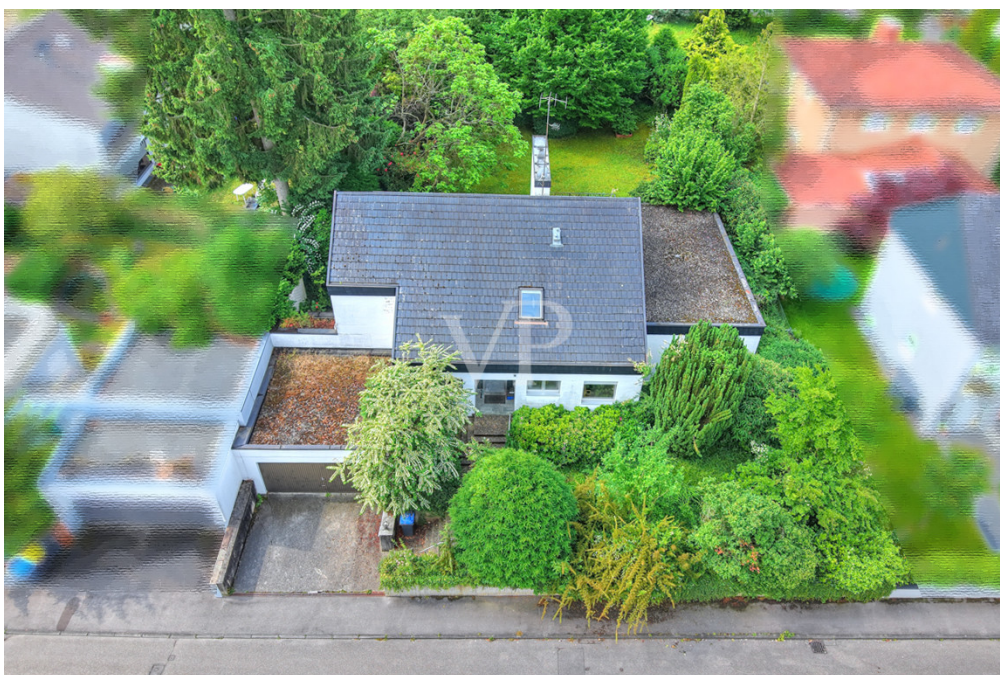
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 19.09.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 716.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1999                   |

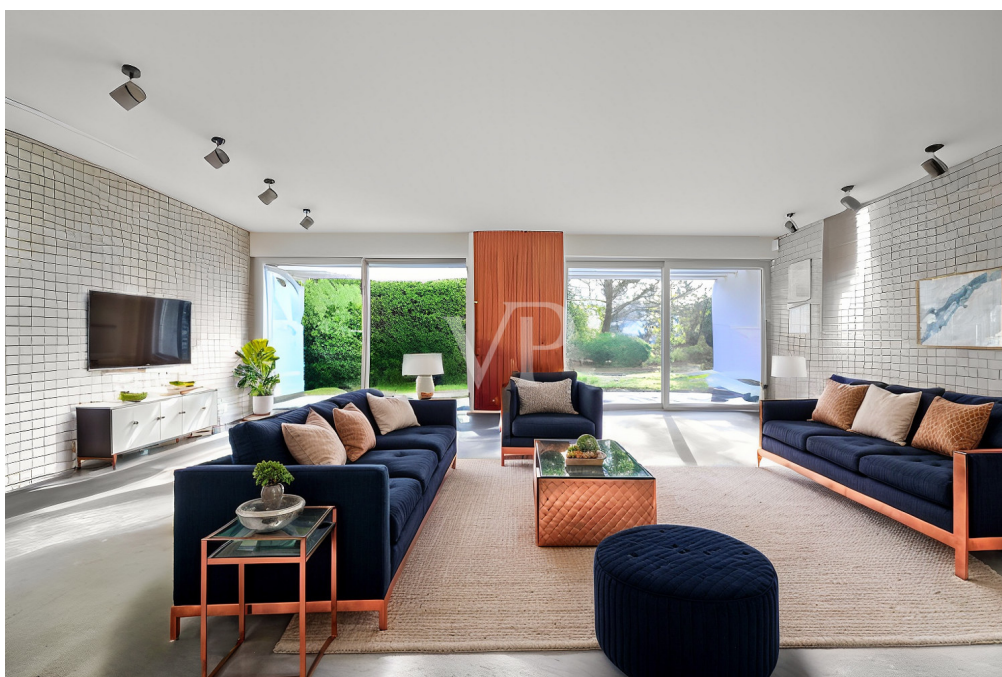
Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

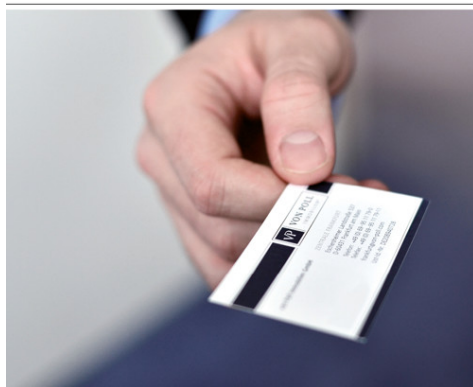
## La propiedad



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®)

Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



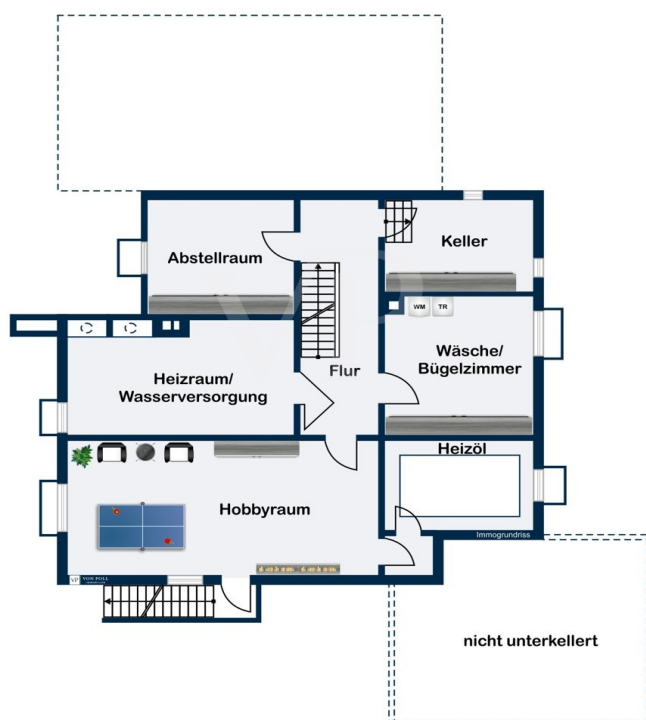
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

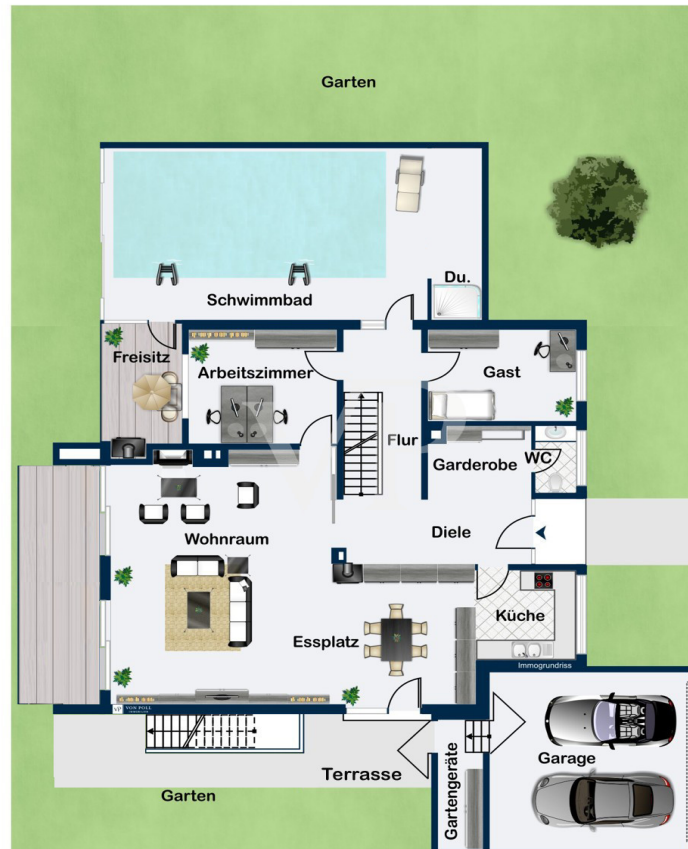
T.: 07131 - 12 32 46 0

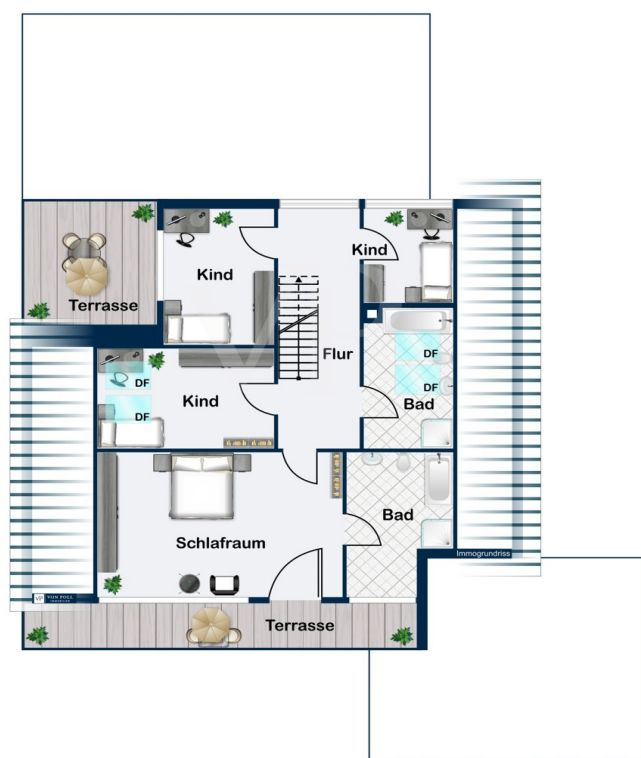
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

## Una primera impresión

Villa clásica y elegante con piscina cubierta y un jardín de ensueño en Heilbronn-Este. Esta excepcional villa, construida en 1971, se encuentra en una de las zonas residenciales más codiciadas de Heilbronn-Este, enclavada en una amplia parcela de aproximadamente 1119 m<sup>2</sup>, que promete gran privacidad y una alta calidad de vida. Con unos 290 m<sup>2</sup> de superficie habitable distribuidos en tres plantas, la propiedad ofrece un amplio espacio para familias exigentes. El corazón de la casa es el luminoso y espacioso salón-comedor, cuyo diseño abierto y sus amplios ventanales crean un ambiente especialmente acogedor. Una estufa de leña proporciona un calor acogedor y confort en los días más fríos. Un total de seis dormitorios y dos baños con luz natural ofrecen una gran privacidad. Una verdadera joya es la piscina cubierta privada con ducha independiente, ideal para relajarse en cualquier época del año. Los balcones y terrazas en ambas plantas, así como en la impresionante azotea, invitan a disfrutar del aire libre. La espaciosa terraza del jardín, con toldo integrado, ofrece el lugar perfecto para relajarse a la sombra o disfrutar de agradables veladas al aire libre. Los jardines, cuidadosamente diseñados, son un paraíso para los amantes de la jardinería, ya sea como lugar de descanso, zona de juegos infantiles o para plasmar sus propias ideas de diseño. Una chimenea exterior crea un ambiente acogedor para las tardes de verano rodeadas de vegetación, mientras que una caseta de jardín independiente ofrece un práctico espacio de almacenamiento. La tranquila ubicación combina una vida tranquila con una excelente infraestructura: guarderías, escuelas, tiendas y transporte público están a poca distancia. Prácticos armarios empotrados y un amplio garaje doble, con amplio espacio para vehículos, bicicletas u otros equipos de ocio, realzan aún más esta excepcional propiedad. Esta villa combina amplitud, comodidad y una ubicación privilegiada: un hogar ideal para familias que valoran el estilo, el espacio y la calidad de vida.

Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

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 Pfühlpark 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.

Número de propiedad: 25188055 - 74074 Heilbronn

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188055 - 74074 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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