

Heilbronn

Encantadora villa urbana cerca del Pfühlpark: ideal para familias que desean más espacio habitable.

Número de propiedad: 25188176



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m²

Número de propiedad: 25188176 - 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: 25188176 - 74076 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188176
Superficie habitable	ca. 182 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1937
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.145.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2009
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	199.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



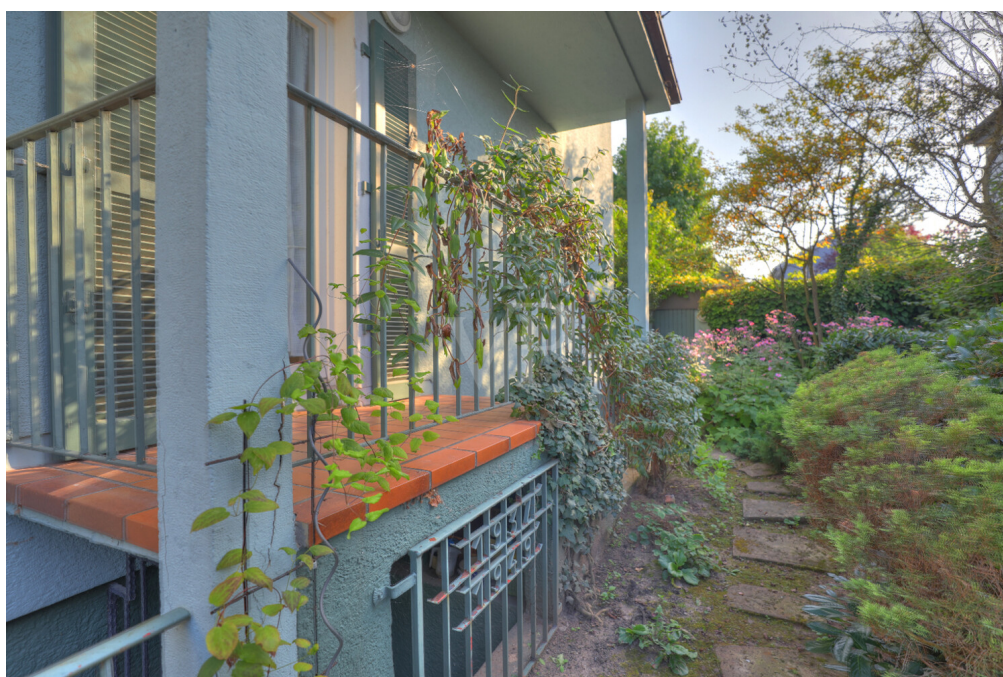
Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



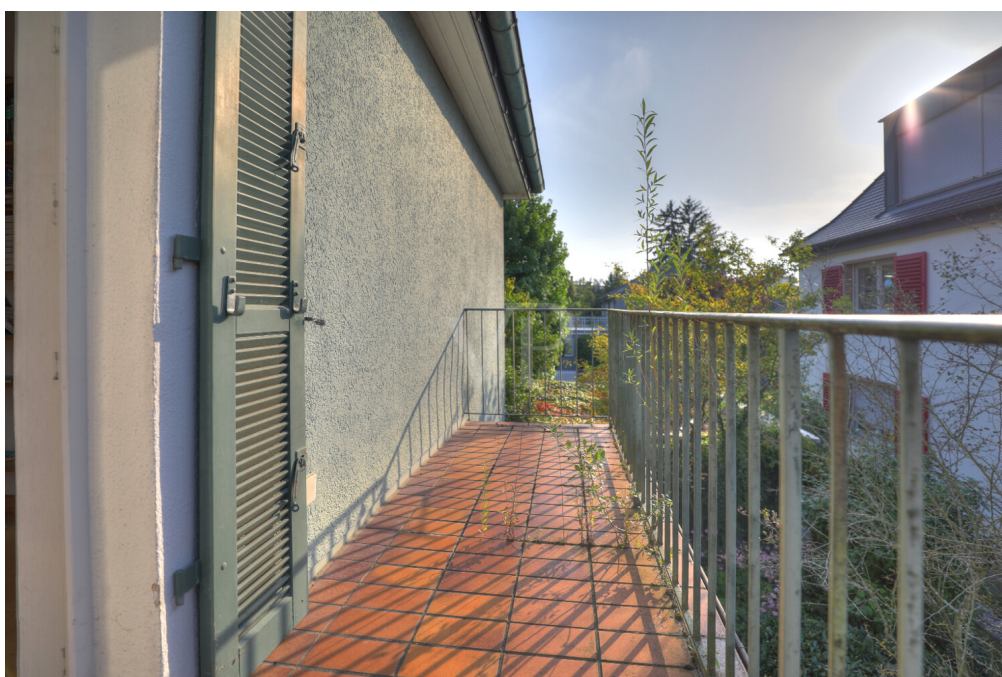
Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propiedad



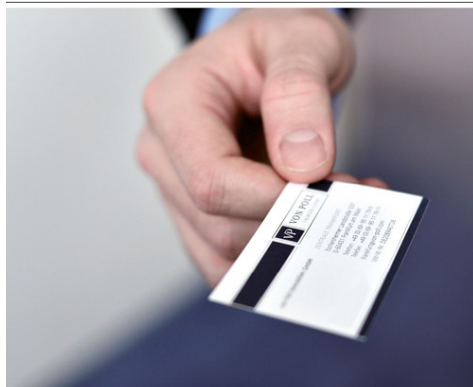
Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

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®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



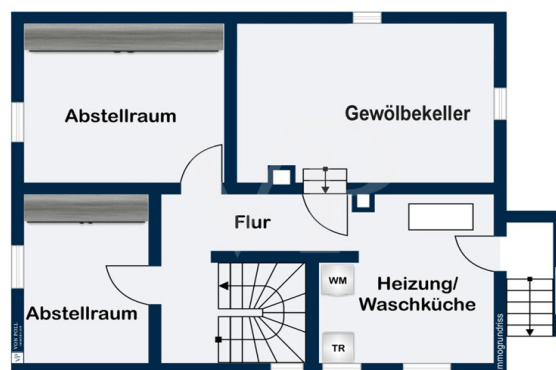
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

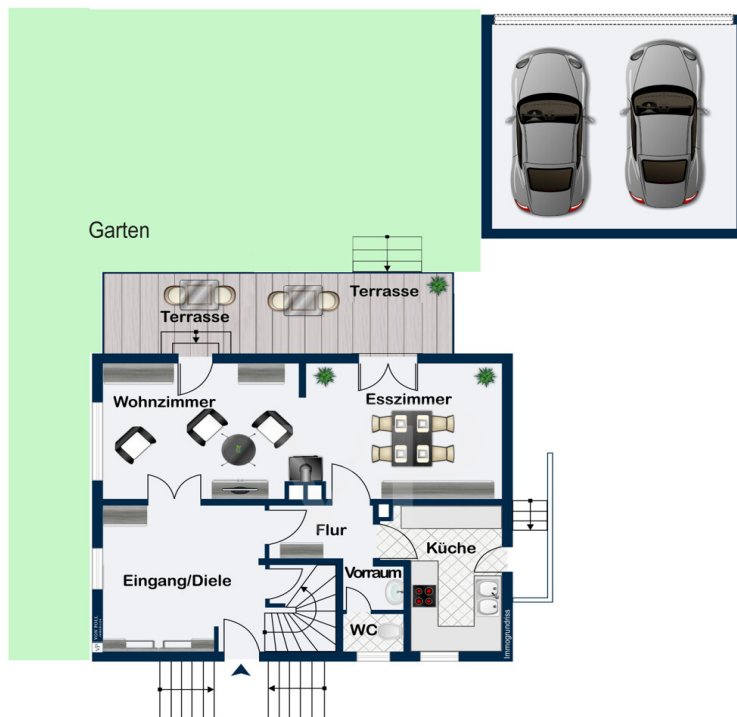
T.: 07131 - 12 32 46 0

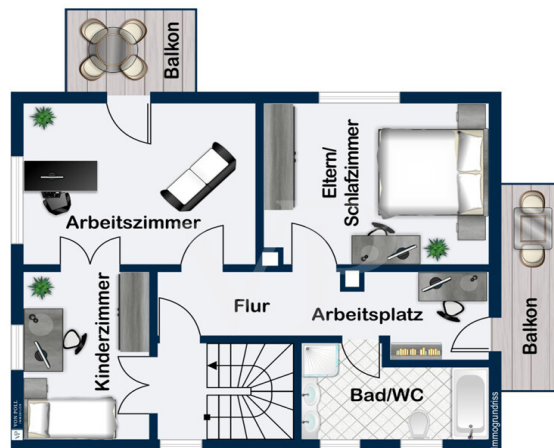
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

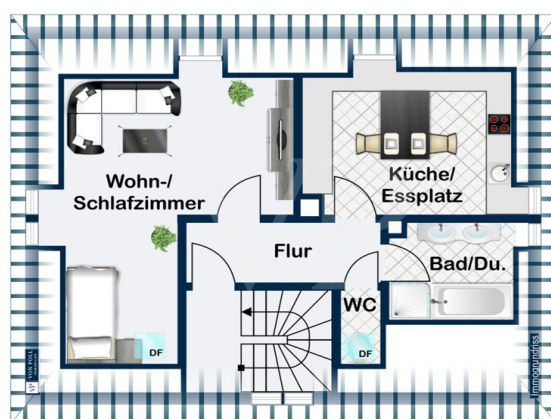
Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

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: 25188176 - 74076 Heilbronn

Una primera impresión

Vivir en Pfühlpark: ¡con espacio de sobra para toda la familia! Esta encantadora villa, que data de 1937, ha sido renovada con esmero y meticulosa atención al detalle, combinando el carácter atemporal de antaño con la comodidad de la vida moderna. Ubicada en una amplia parcela de 512 m², la casa ofrece aproximadamente 183 m² de espacio habitable, ideal para familias que buscan más espacio para vivir, trabajar y relajarse. La distribución flexible, el ambiente acogedor y los numerosos detalles cuidadosamente conservados hacen de esta casa un lugar verdaderamente especial. Incluso el espacioso recibidor transmite una sensación acogedora. Desde aquí, se accede al amplio y luminoso salón-comedor, que combina a la perfección ambas funciones en un espacio abierto. Los grandes ventanales proporcionan abundante luz natural y crean una conexión con el exterior. Dos entradas desde el salón conducen a la terraza tipo porche, desde la cual una escalera desciende al hermoso y soleado jardín con orientación sur/oeste. Un ventanal de suelo a techo desde el comedor también da acceso a la misma terraza, lo que permite extender fácilmente el salón y el comedor al exterior. Desde el pasillo, así como directamente desde el salón-comedor, se accede a la cocina independiente equipada. Desde allí, se accede a un pequeño balcón, perfecto para cultivar hierbas aromáticas o disfrutar del aire fresco por la mañana. Un clásico aseo de invitados completa la distribución de la planta baja. En la planta superior, hay un luminoso baño con ducha y bañera, un despacho con acceso a un balcón, ideal para disfrutar del café de la mañana con tranquilidad, así como una habitación infantil y un dormitorio principal. El espacioso pasillo no solo ofrece espacio adicional para cómodas o armarios, sino que también da a otro balcón con una hermosa vista de la vegetación circundante. El ático se integra perfectamente en una vivienda multigeneracional o bifamiliar: cuenta con su propia cocina, un baño con ducha, un aseo independiente y una amplia habitación que puede utilizarse como dormitorio, salón o sala de ocio. El sótano ofrece dos prácticos trasteros, un lavadero y una histórica bodega abovedada, ideal para el almacenamiento o para los amantes del vino. Otras características incluyen un garaje doble y un sistema de calefacción central de gas, además de una estufa de azulejos, que proporciona un calor eficiente y fiable. La propiedad se ha mantenido continuamente y se ha modernizado exhaustivamente en varias fases. Cabe destacar la importante renovación de 1982, durante la cual se renovaron prácticamente todas las áreas esenciales. Esto incluyó el aislamiento de la fachada, las instalaciones eléctricas y de fontanería completas, la sustitución de puertas y ventanas, el nuevo suelo, la escalera y el garaje. En los años siguientes, se llevaron a cabo otras medidas de valorización, como la renovación del tejado (1992), la instalación de calefacción de gas y una nueva capa de pintura en la fachada (2004), así como la renovación del garaje y las puertas de entrada,

las barandillas exteriores y la valla (2008/2009). Esta casa combina el encanto de décadas pasadas con tecnología moderna, amplio espacio y opciones de uso flexibles: ideal para familias, hogares multigeneracionales o cualquier persona que aprecie una vida espaciosa con una rica historia.

Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188176 - 74076 Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188176 - 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