

Heilbronn

# Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem und blickgeschütztem Garten

*Número de propiedad: 26188001*



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN  
**Top-Makler Heilbronn**  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut  
IMTEST 4.2018 Makler  
HEFT 10/23  
GÜLTIG BIS: 01.27

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

**PRECIO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 288 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.111 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn**

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

Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	26188001	Precio de compra	1.650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 288 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2000
Dormitorios	6	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 111 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1971	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	716.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.09.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La propiedad



Número de propiedad: 26188001 - 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®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



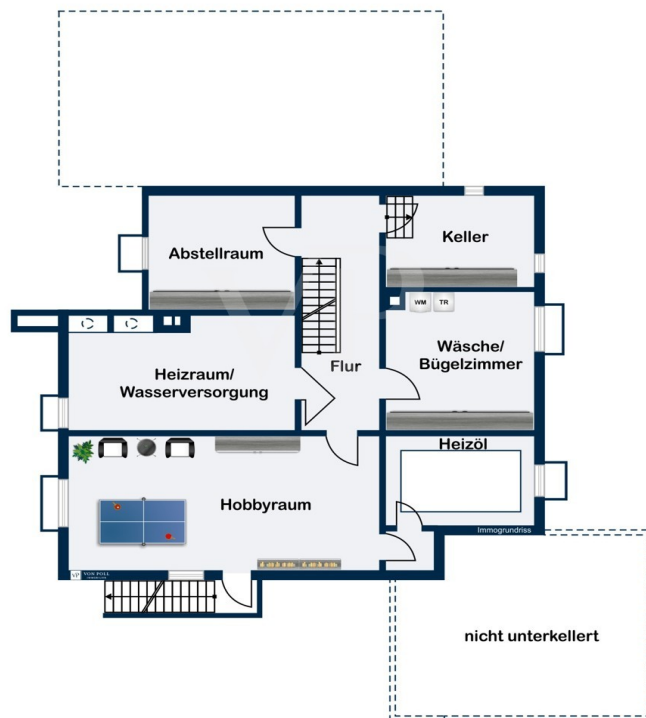
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

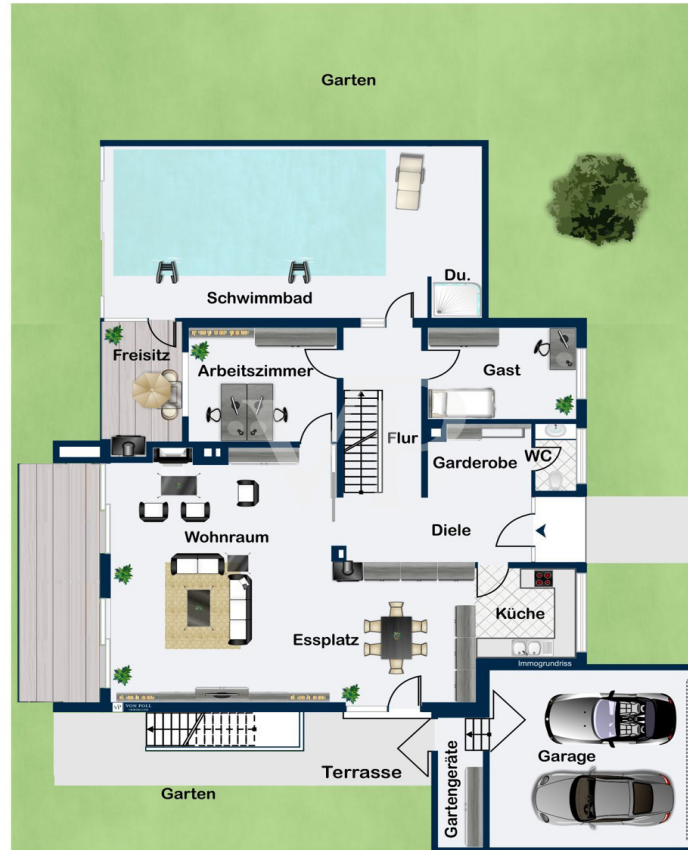
T.: 07131 - 12 32 46 0

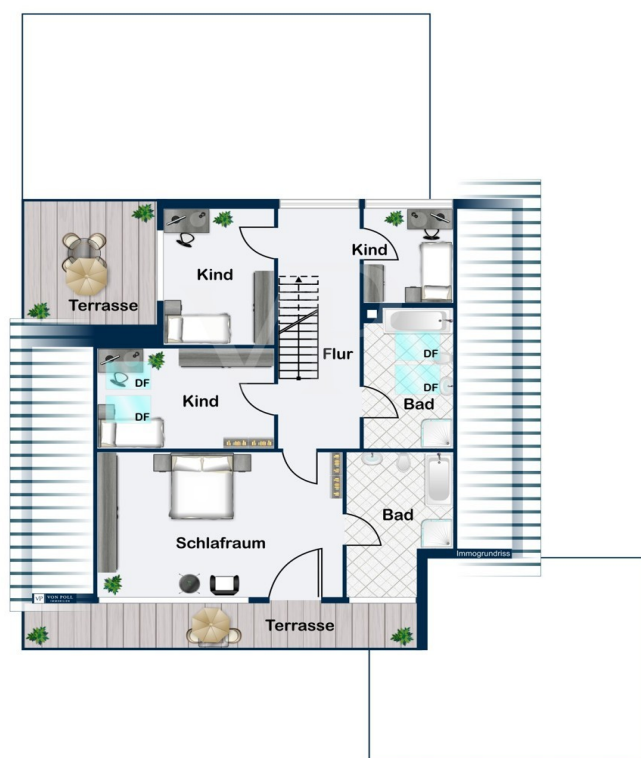
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Número de propiedad: 26188001 - 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: 26188001 - 74074 Heilbronn**

## Una primera impresión

Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem, blickgeschütztem Garten sucht Familie mit Anspruch.

Die ruhige und gewachsene Umgebung unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein klassischer Grundriss schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeit.

Momente.

Auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, verbindet das Haus Großzügigkeit mit einem durchdachten Grundriss – perfekt für Familien mit Anspruch.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich harmonisch zum Garten. Sechs Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder bieten Platz für jedes Familienmitglied. Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Indoor-Pool, der Entspannung zu jeder Jahreszeit verspricht.

Mehrere Terrassen, Balkone und die Dachterrasse erweitern den Wohnraum nach draußen. Der große, private Garten wird schnell zum Lieblingssort – für Kinder, entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende am Außenkamin.

Die Doppelgarage mit direktem Gartenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Ein Zuhause, das Raum für Leben bietet – und ein Ort, an dem Familie und Qualität im Mittelpunkt stehen.

Hinweis: Die Exposébilder wurden digital bearbeitet und dienen der Veranschaulichung eines möglichen Zustands.

**Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn**

## Detalles de los servicios

Tolles Grundstück in bester Lage

- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- 2x Kaminofen
- Doppeltes Mauerwerk
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- 3x Terrasse
- Doppelgarage

**Número de propiedad: 26188001 - 74074 Heilbronn**

## Todo sobre la ubicación

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 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. Renommierte 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: 26188001 - 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)