

Heilbronn

Villa unique à Heilbronn-Est – espace, style et diversité réunis

CODE DU BIEN: 25188332



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.789.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 303 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.770 m²

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188332	Prix d'achat	1.789.000 EUR
Surface habitable	ca. 303 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	1990
Chambres à coucher	8	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1926		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	189.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



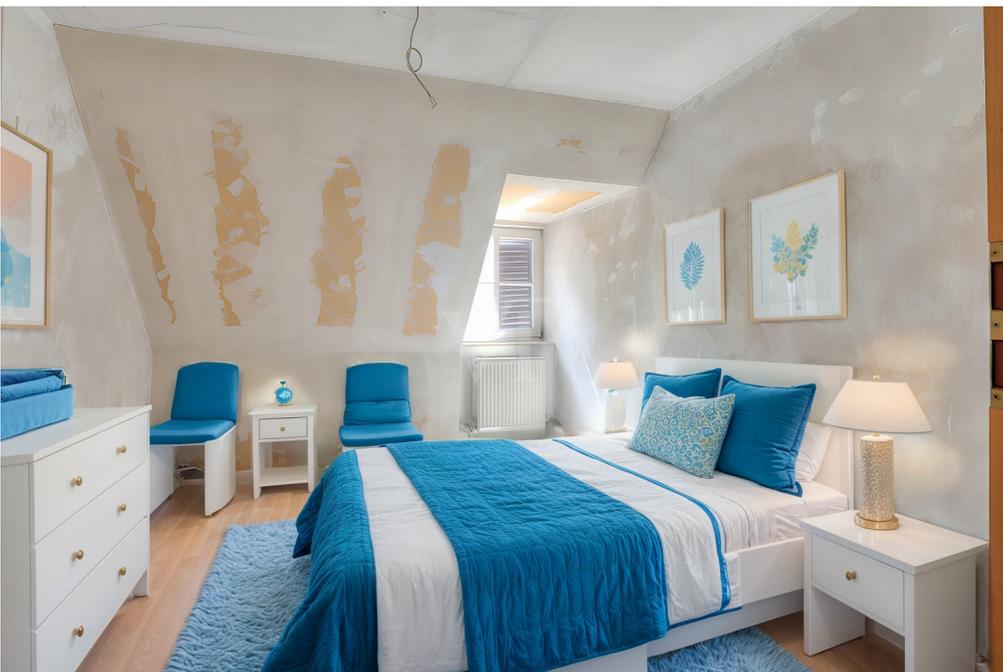
CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

La propriété

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

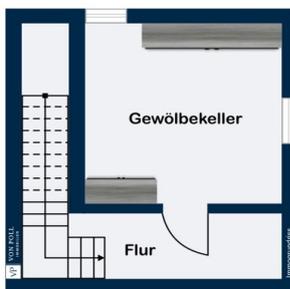
T.: 07131 - 12 32 46 0

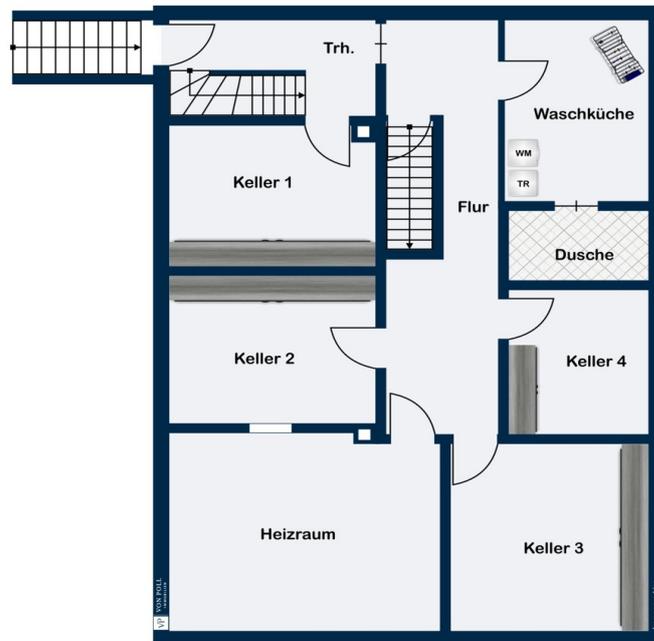
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

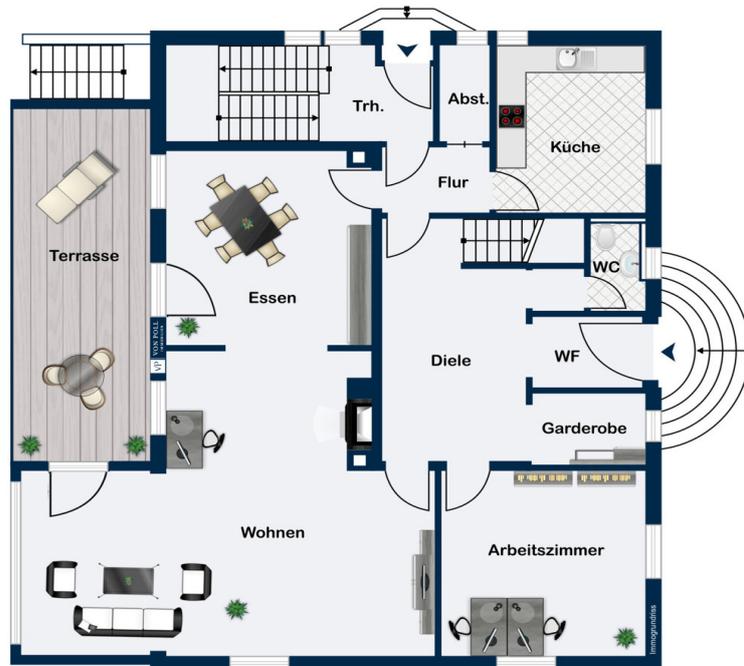
www.von-poll.com

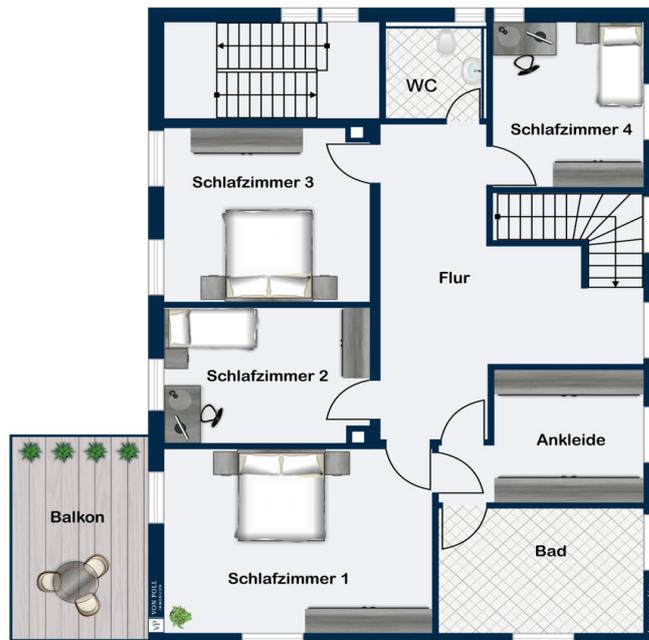
CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

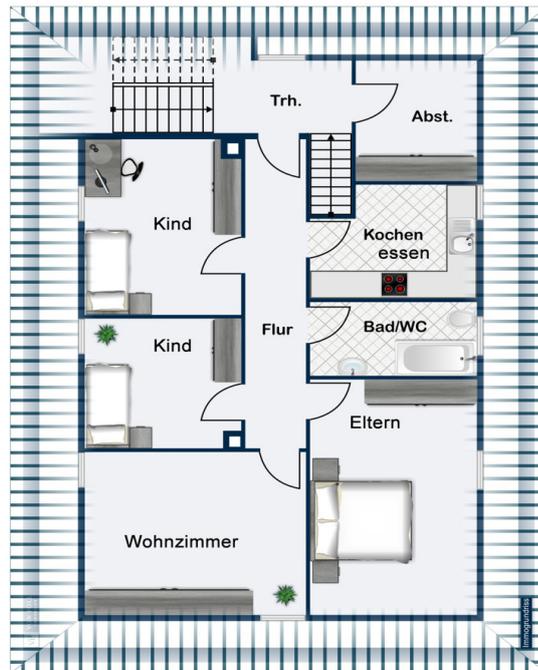
Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

Une première impression

Dans l'un des quartiers les plus prisés de Heilbronn, cette villa d'exception se présente comme une propriété rare. Ici, espace, style et intimité s'unissent pour créer un cadre de vie incomparable. Cette demeure majestueuse, d'environ 300 m² habitables, se dresse sur un vaste terrain d'environ 1 770 m². Le charme et l'attrait particulier de cette propriété sont immédiatement perceptibles : une architecture classique, des proportions harmonieuses et une ambiance soignée créent une atmosphère chaleureuse et authentique. La villa offre onze pièces au total, dont huit chambres, et impressionne par ses hauts plafonds, ses pièces baignées de lumière et un agencement bien pensé qui allie parfaitement ouverture et intimité. Deux logements indépendants, chacun avec sa propre entrée, offrent une grande flexibilité d'utilisation. Spacieuse résidence familiale, élégante maison multigénérationnelle ou combinant vie personnelle et professionnelle : une multitude de modes de vie s'y prêtent. L'espace extérieur est particulièrement remarquable. Le vaste jardin exposé plein sud est un véritable havre de paix et de détente. Sur la vaste terrasse, le toit-terrasse ensoleillé ou au bord de la piscine extérieure rafraîchissante avec son pool house et sa douche extérieure, vous profiterez de moments de détente en plein air, bercés par le doux bruissement des arbres et le parfum des plantes fleuries. À l'intérieur, une ambiance chaleureuse et accueillante vous attend. La cuisine aménagée, au design soigné et dotée d'un cellier attenant, est le cœur de la vie familiale. Deux salles de bains lumineuses, baignées de lumière naturelle, et deux WC séparés offrent un confort optimal. Lors des journées plus fraîches, le poêle à bois du salon diffuse une chaleur agréable et crée des soirées conviviales. Une élégante cave à vin ravira les amateurs de vin, un lieu propice à la création de moments privilégiés. Côté fonctionnalité, la propriété répond à toutes vos attentes : une buanderie spacieuse offre l'espace nécessaire au quotidien, tandis que le grenier offre un espace de rangement supplémentaire ou de nombreuses possibilités d'aménagement. La propriété a été rénovée pour la dernière fois en 1990, date à laquelle la toiture, isolation comprise, a été refaite. Un garage double pouvant accueillir deux véhicules complète le bien, et les permis de construire existants autorisent même une extension si vous souhaitez encore plus d'espace. Cette villa est bien plus qu'une simple maison : c'est un véritable havre de paix pour ceux qui recherchent l'exceptionnel. Un lieu où se ressourcer, trouver la sérénité et redécouvrir chaque jour la beauté des espaces, de la lumière et de l'atmosphère. Prenez rendez-vous pour une visite et laissez-vous envoûter par le charme unique de cette propriété. Ici commence un nouveau chapitre de votre vie : un cadre élégant, spacieux et riche de possibilités.

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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 Pfühlpark 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.

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188332 - 74076 Heilbronn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com