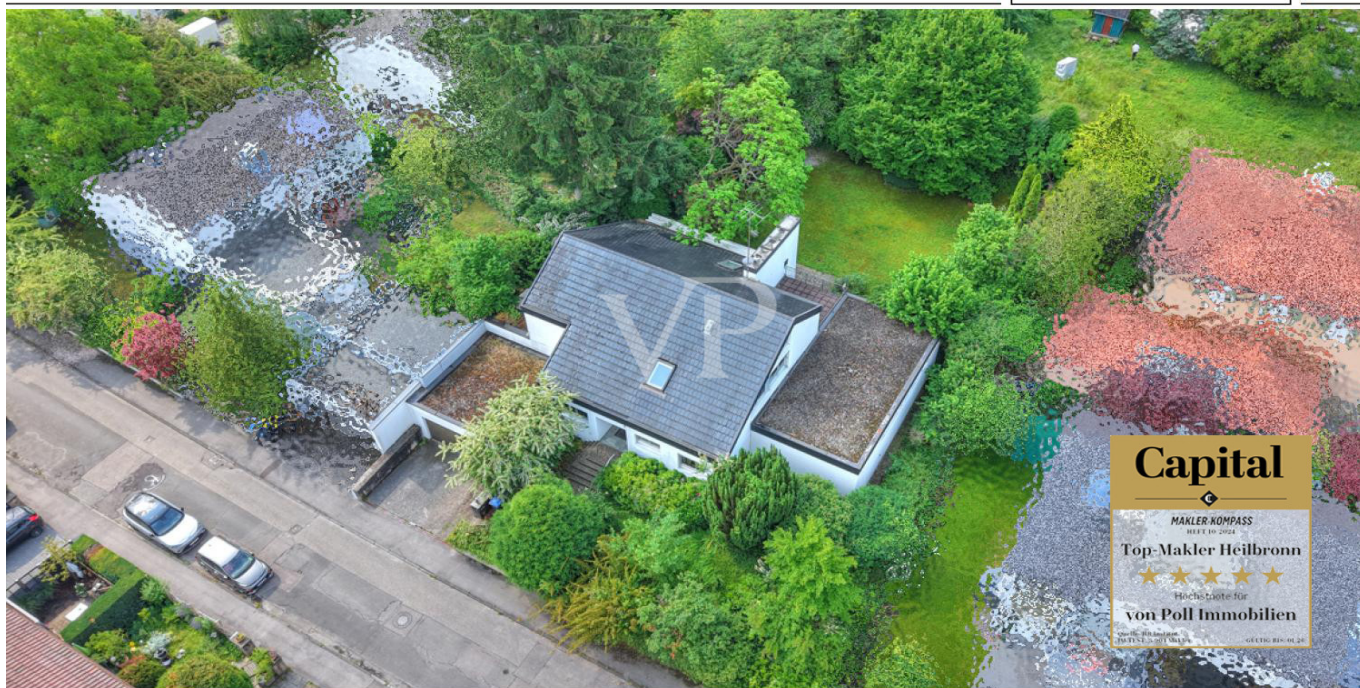


Heilbronn

Villa classique et élégante avec piscine intérieure et jardin de rêve à Heilbronn-Est

CODE DU BIEN: 25188055

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 288 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.110 m²

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188055
Surface habitable	ca. 288 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.785.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

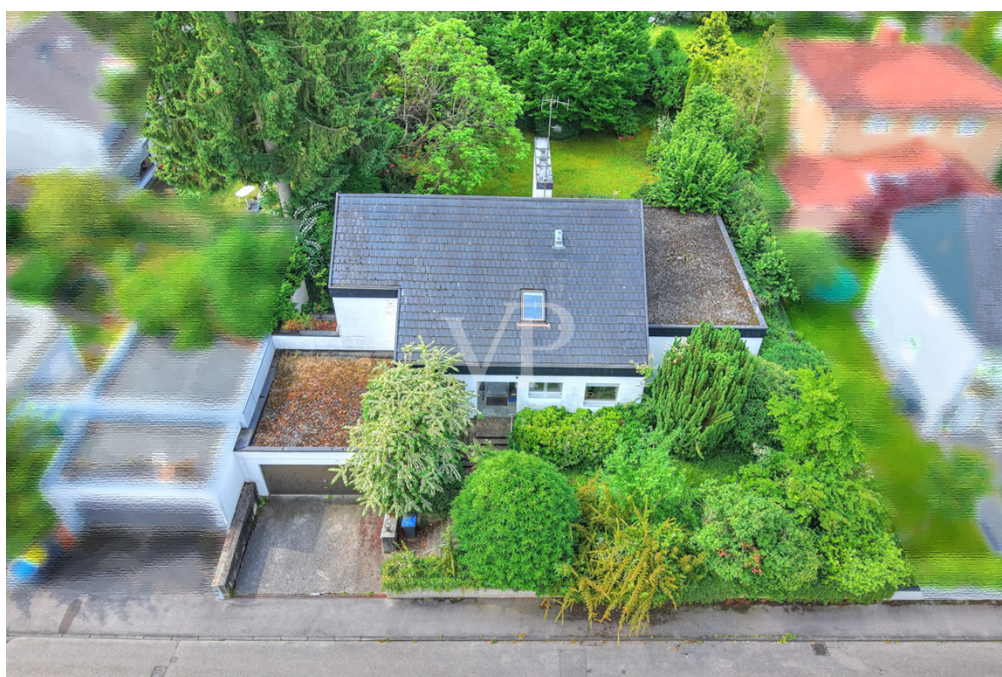
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	716.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

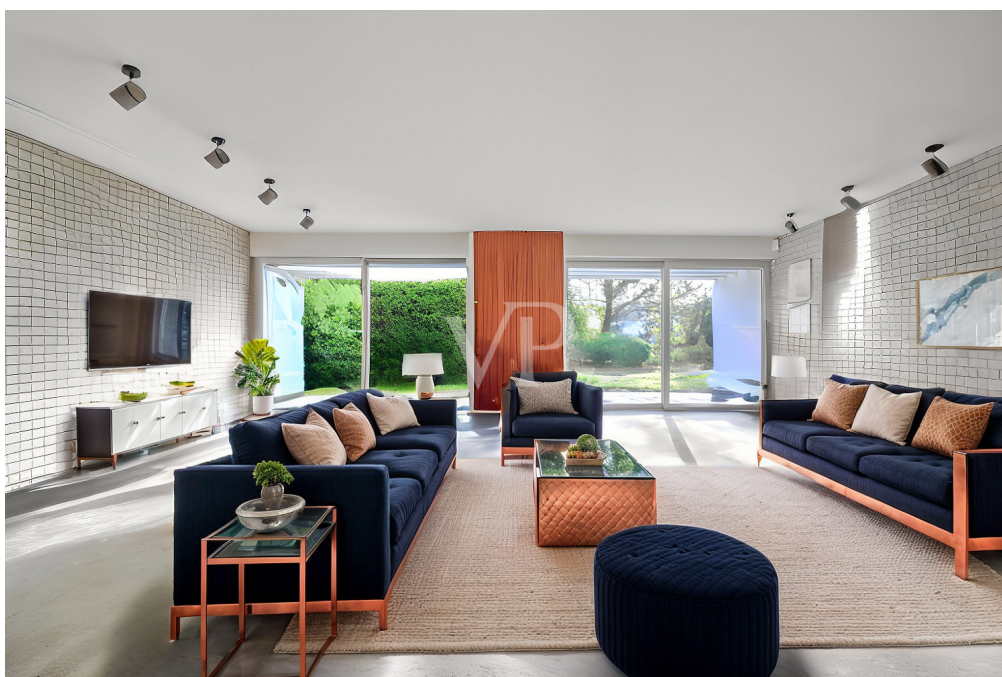
CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété

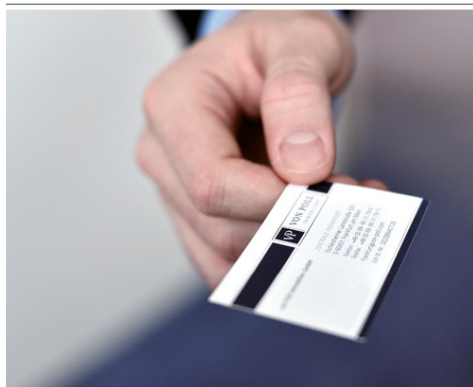


CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

La propriété



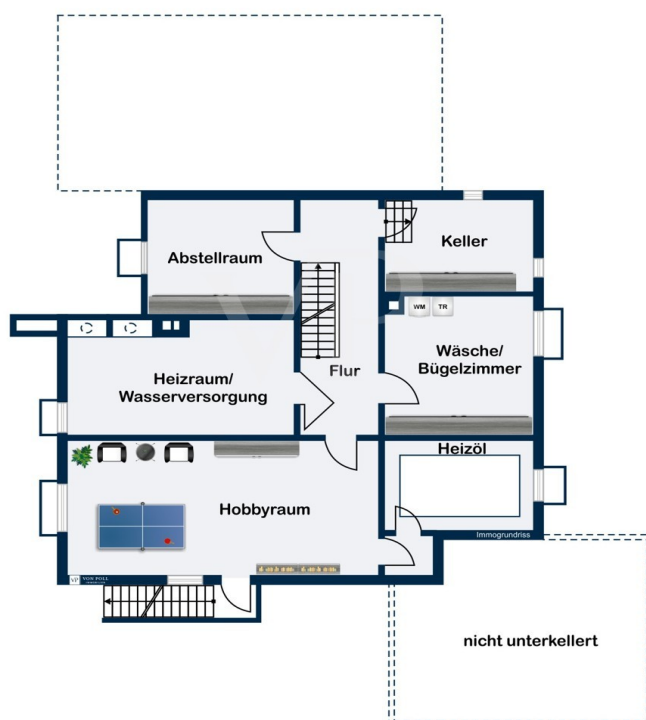
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

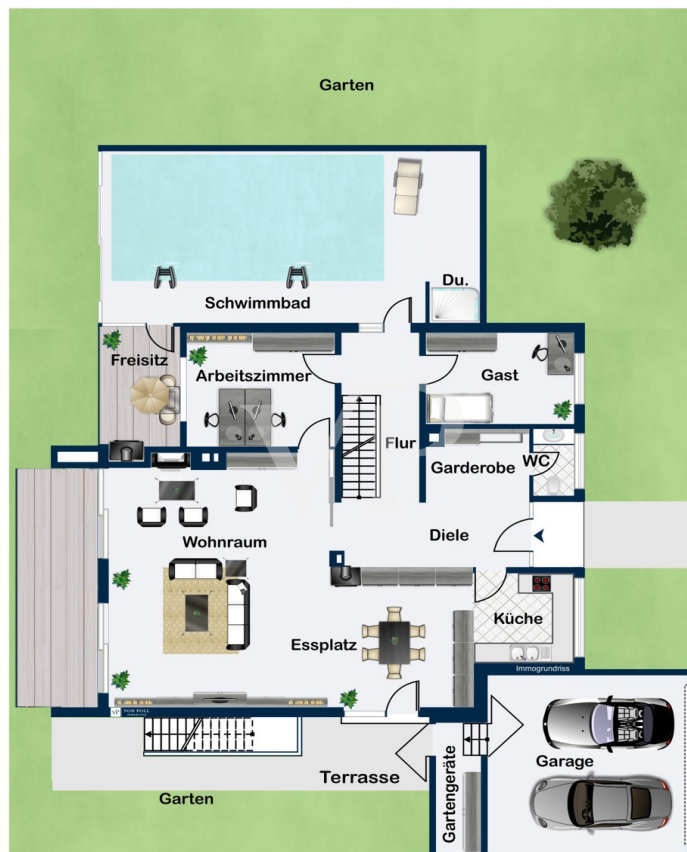
T.: 07131 - 12 32 46 0

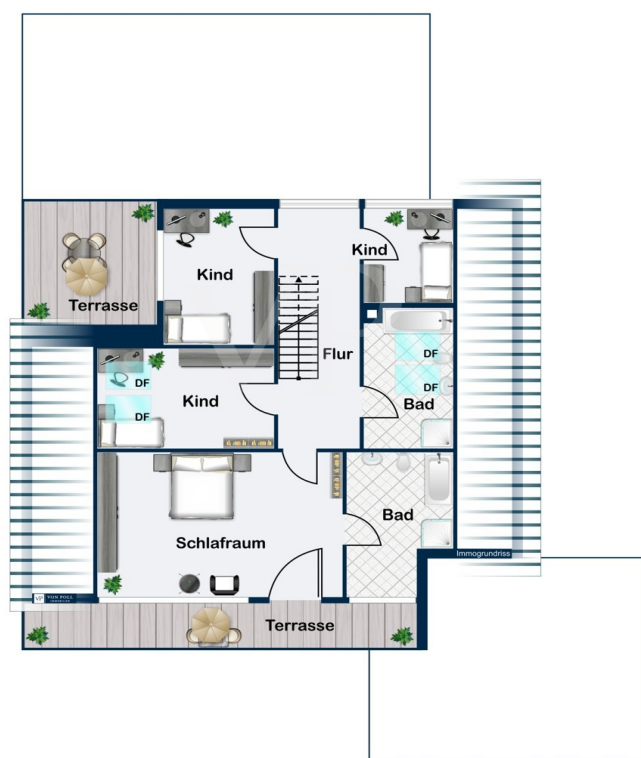
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

Une première impression

Villa classique et élégante avec piscine intérieure et jardin de rêve à Heilbronn-Est. Cette villa d'exception, construite en 1971, est située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Heilbronn-Est, nichée sur un terrain spacieux d'environ 1 119 m², garantissant une grande intimité et une qualité de vie optimale. Avec environ 290 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux, la propriété offre un espace généreux pour les familles exigeantes. Le cœur de la maison est un séjour/salle à manger lumineux et spacieux, dont l'agencement ouvert et les grandes fenêtres créent une atmosphère particulièrement accueillante. Un poêle à bois assure une chaleur douce et confortable lors des journées plus fraîches. Six chambres et deux salles de bains baignées de lumière naturelle offrent une grande intimité. La piscine intérieure privée avec douche séparée est un véritable atout : idéale pour se détendre en toute saison. Balcons et terrasses aux deux étages, ainsi que sur l'impressionnante terrasse sur le toit, invitent à profiter du plein air. La vaste terrasse du jardin, équipée d'un store intégré, offre l'endroit parfait pour se détendre à l'ombre ou profiter de soirées conviviales en extérieur. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, est un véritable paradis pour les passionnés de jardinage : un havre de paix, une aire de jeux pour les enfants ou un espace pour concrétiser vos idées d'aménagement. Une cheminée extérieure crée une ambiance chaleureuse pour les douces soirées d'été, entourée de verdure, tandis qu'un abri de jardin indépendant offre un espace de rangement pratique. L'emplacement paisible allie tranquillité et excellentes infrastructures : écoles, crèches, commerces et transports en commun sont facilement accessibles. Des placards intégrés pratiques et un grand garage double, offrant un espace généreux pour les véhicules, les vélos ou tout autre matériel de loisirs, viennent compléter les atouts de cette propriété exceptionnelle. Cette villa allie espace, confort et emplacement privilégié : une maison idéale pour les familles qui apprécient le style, l'espace et la qualité de vie.

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 Heilbronn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 716.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25188055 - 74074 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