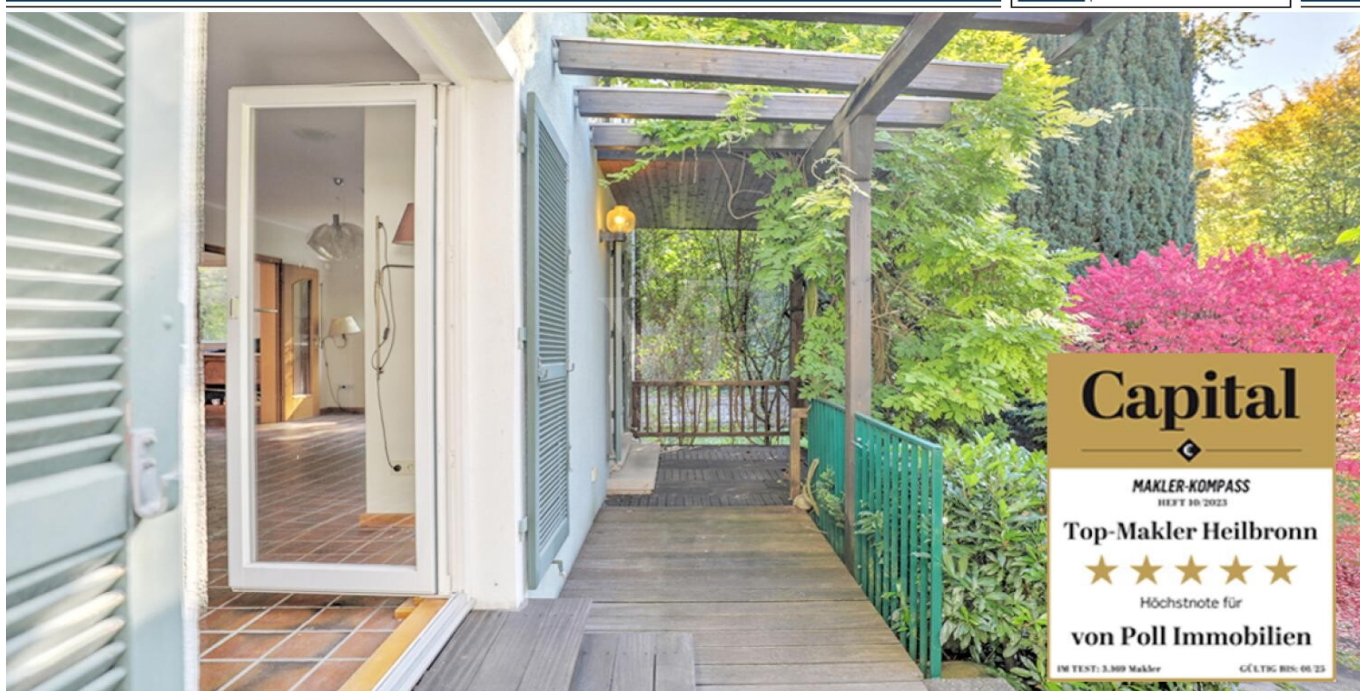


Heilbronn

Charmante villa de ville près du parc Pfühlpark –
idéale pour les familles qui souhaitent plus d'espace
de vie.

CODE DU BIEN: 25188176

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 511 m²

CODE DU BIEN: 25188176 - 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: 25188176 - 74076 Heilbronn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188176
Surface habitable	ca. 182 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1937
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.145.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	199.40 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



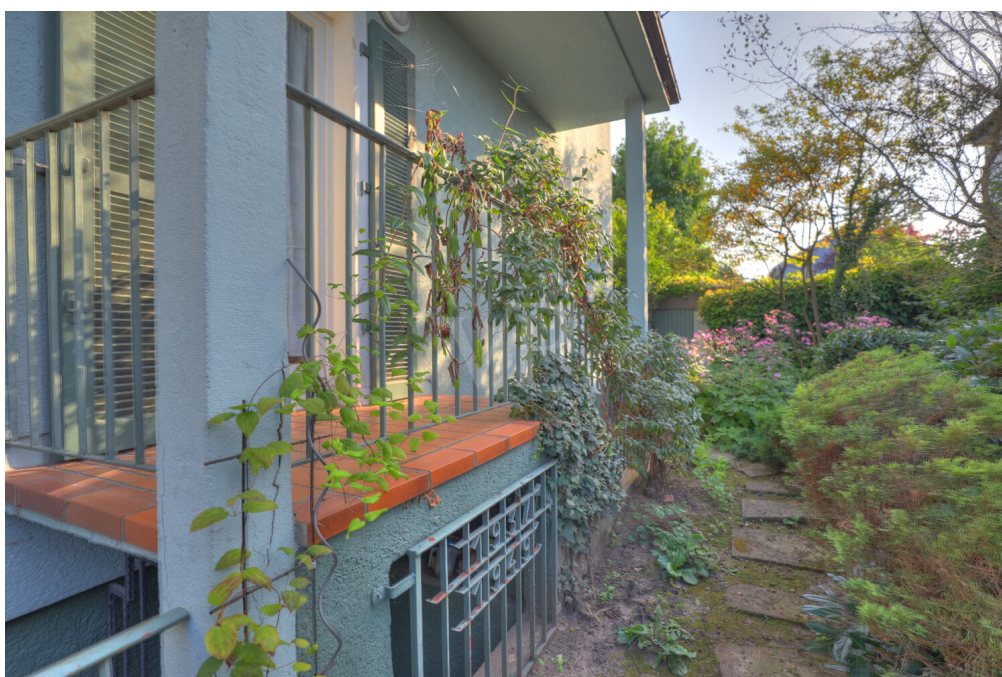
CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



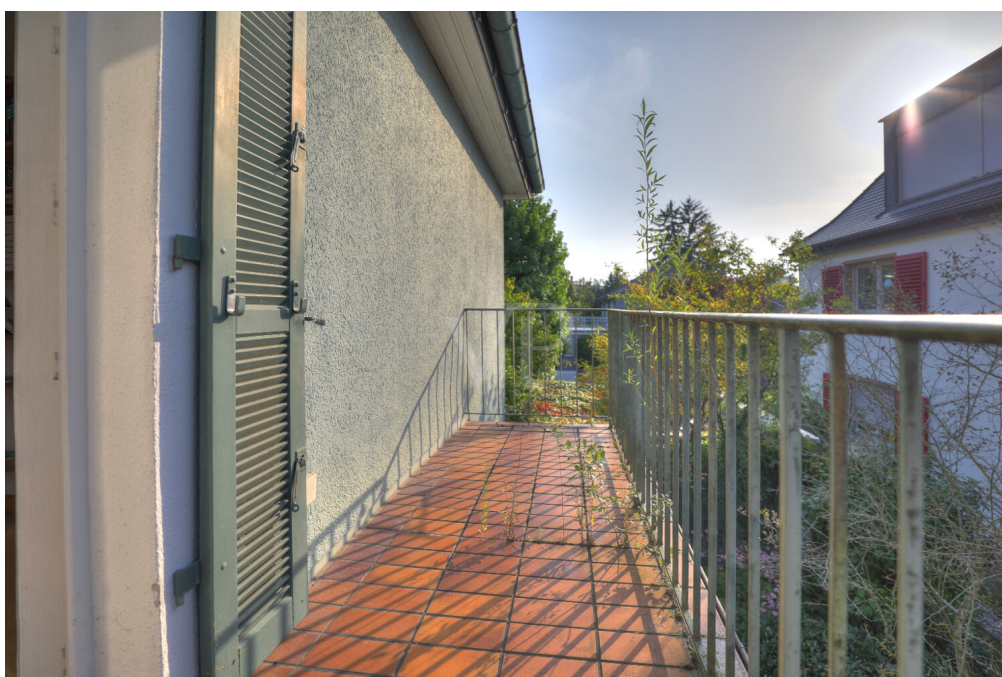
CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

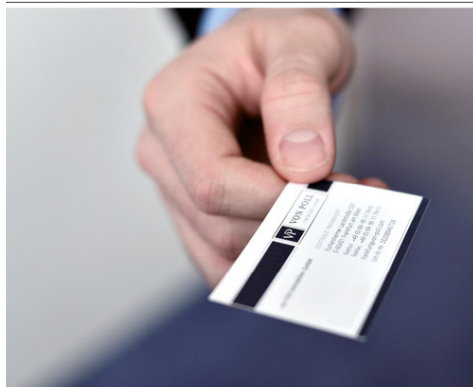
La propriété



CODE DU BIEN: 25188176 - 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 IN THE WORLD®www.von-poll.comVON POLL
IMMOBILIEN

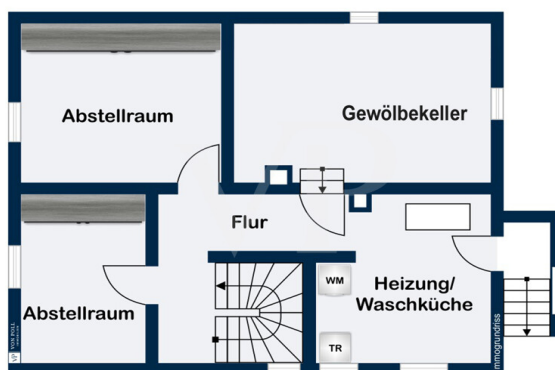
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

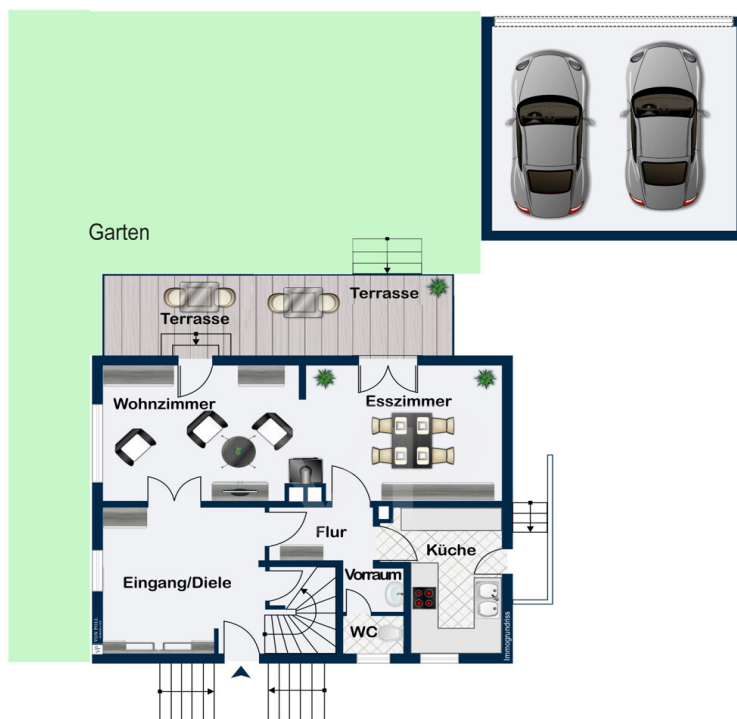
T.: 07131 - 12 32 46 0

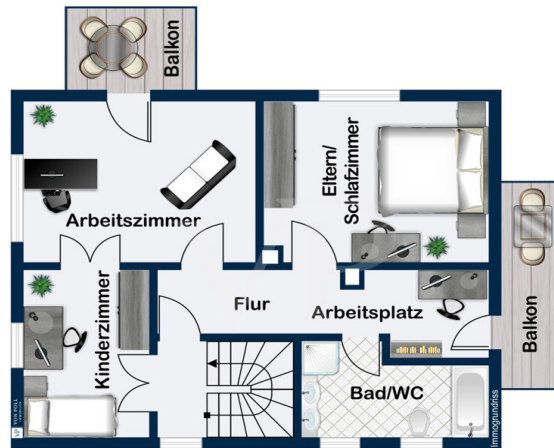
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

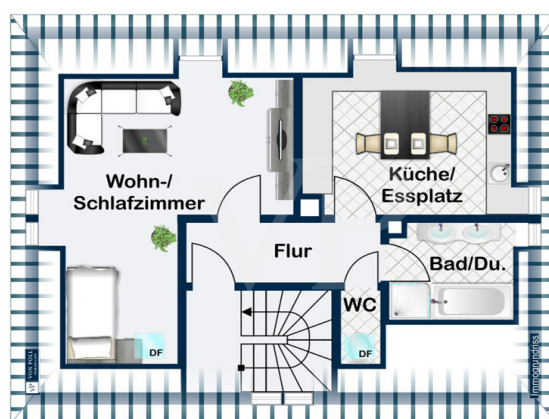
CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

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: 25188176 - 74076 Heilbronn

Une première impression

Vivre à Pfühlpark – avec de l'espace pour toute la famille ! Cette charmante villa de ville, datant de 1937, a été rénoverée avec soin et une attention méticuleuse aux détails, alliant le charme intemporel d'antan au confort moderne. Située sur un terrain généreux de 512 m², la maison offre environ 183 m² de surface habitable – idéale pour les familles en quête d'espace pour vivre, travailler et se détendre. Son agencement flexible, son atmosphère chaleureuse et ses nombreux détails soigneusement préservés font de cette maison un lieu vraiment exceptionnel. Dès le hall d'entrée spacieux, on est accueilli chaleureusement. De là, on accède à un long séjour/salle à manger lumineux, qui réunit harmonieusement les deux fonctions dans un espace ouvert. De grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent un lien avec l'extérieur. Deux accès depuis le séjour mènent à la terrasse de style véranda, d'où un escalier descend vers le magnifique jardin ensoleillé exposé sud-ouest. Une baie vitrée dans la salle à manger donne également accès à cette même terrasse – permettant ainsi de prolonger harmonieusement les espaces de vie et de repas vers l'extérieur. Depuis le couloir, ainsi que directement depuis le séjour/salle à manger, on accède à la cuisine équipée indépendante. De là, un petit balcon s'ouvre, idéal pour cultiver des herbes aromatiques ou profiter de l'air frais le matin. Un WC classique complète l'agencement du rez-de-chaussée. À l'étage, on trouve une salle de bains lumineuse avec douche et baignoire, un bureau avec accès à un balcon – parfait pour savourer son café du matin en toute tranquillité – ainsi qu'une chambre d'enfant et une suite parentale. Le spacieux couloir offre non seulement un espace supplémentaire pour des commodes ou des armoires, mais donne également sur un autre balcon offrant une jolie vue sur la verdure environnante. Les combles aménagés s'intègrent parfaitement dans une maison multigénérationnelle ou bifamiliale : ils comprennent une cuisine, une salle de bains avec douche, un WC séparé et une grande pièce pouvant servir de chambre, de salon ou d'atelier. Le sous-sol offre deux pièces de rangement pratiques, une buanderie et une cave voûtée historique – idéale pour le stockage ou pour les amateurs de vin. Parmi les autres atouts, citons un garage double et un système de chauffage central au gaz avec poêle en faïence, assurant un chauffage efficace et fiable. La propriété a été entretenue avec soin et modernisée en plusieurs étapes. On notera en particulier la rénovation majeure de 1982, qui a permis de rénover la quasi-totalité des espaces essentiels : isolation de la façade, installations électriques et de plomberie complètes, remplacement des portes et fenêtres, nouveaux revêtements de sol, escalier et garage. Les années suivantes, d'autres travaux d'amélioration ont été réalisés, tels que la réfection de la toiture (1992), l'installation d'un chauffage au gaz et une nouvelle peinture de la façade (2004), ainsi que la rénovation du garage, du portail d'entrée, des garde-corps et de la

clôture (2008/2009). Cette maison allie le charme d'antan au confort moderne, à de généreux espaces et à une grande flexibilité d'aménagement – idéale pour les familles, les foyers multigénérationnels ou toute personne appréciant un cadre de vie spacieux et chargé d'histoire.

CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188176 - 74076 Heilbronn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188176 - 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