

Heilbronn

# Einzigartige Villa in Heilbronn-Ost – Großzügigkeit, Stil und Vielfalt vereint

????????? ??????????: 25188332

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 1.790.000 EUR • ??????????: ca. 303 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ?????? ????: 1.770 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ??? ??????

|                    |                 |                    |                                                                                       |
|--------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25188332        | ????? ??????       | 1.790.000 EUR                                                                         |
| ???????????        | ca. 303 m²      | ?????              | ?????                                                                                 |
| ????? ??????       | ??????????????? | ???????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????          | 11              |                    |                                                                                       |
| ?????????? ???     | 8               |                    |                                                                                       |
| ??????????         |                 | ????? ???????????? | 1990                                                                                  |
| ??????????         | 2               | ?????????          | ???????                                                                               |
| ????? ???????????? | 1926            | ???????????        |                                                                                       |
| ????? ???????????? | 2 x ??????      | ???????            | WC ????????????,<br>??????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????       |

??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????? ???????<br>???????????                                               | 189.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 30.04.2032           | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                  | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1982           |

??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????? : 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ???????



??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ??????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ???????



??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?? ????????

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

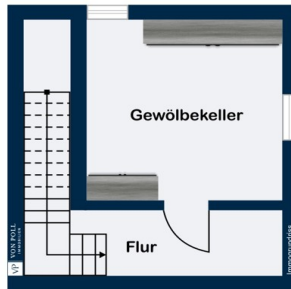
T.: 07131 - 12 32 46 0

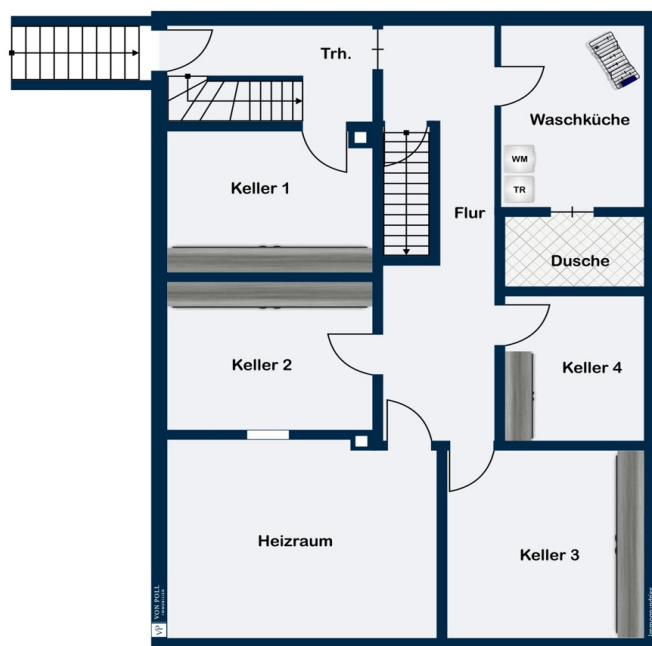
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

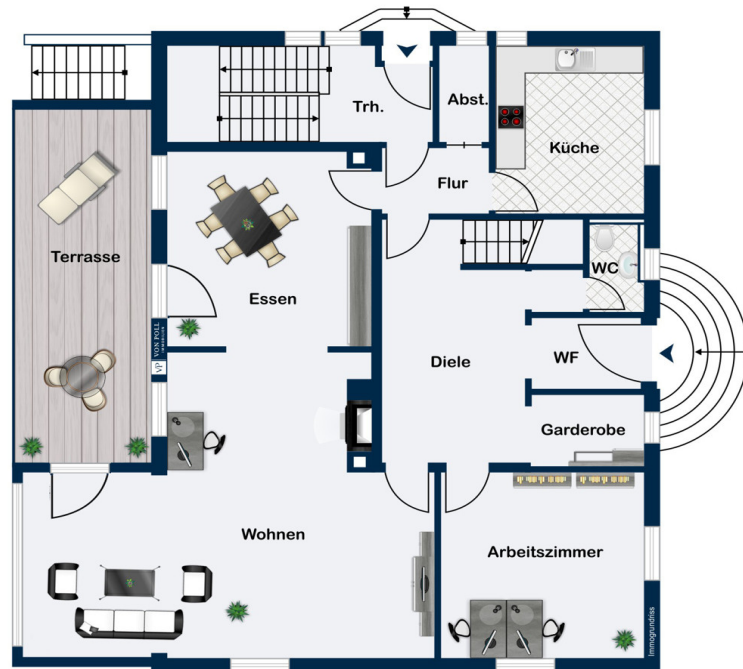
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

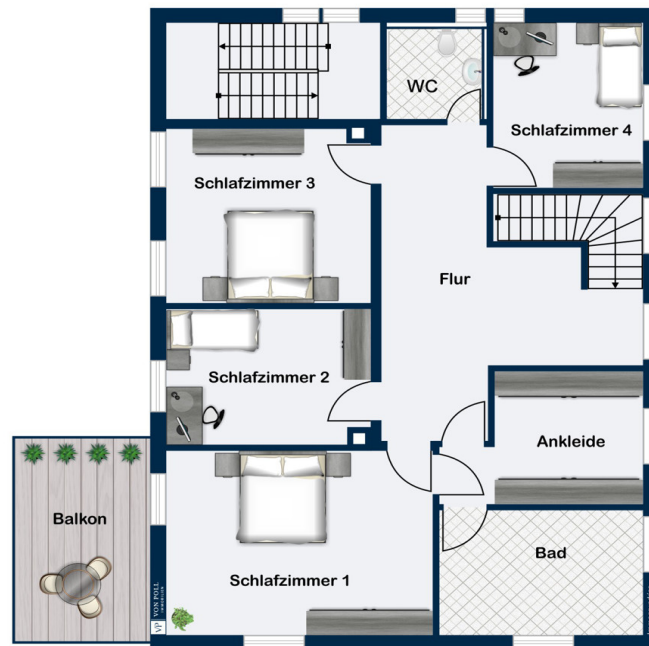
??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

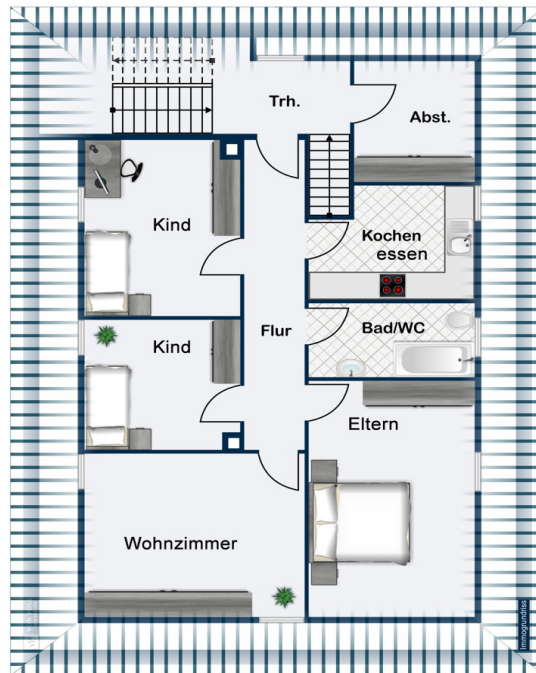
???????











???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ??????????? ???????????????.

??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

## ??? ?????? ??????????

In einer der begehrtesten Lagen Heilbronn präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa – ein Anwesen, das in seiner Art nur noch selten zu finden ist. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Stil und Privatsphäre zu einem Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.770 m<sup>2</sup> erhebt sich das repräsentative Herrenhaus mit einer Wohnfläche von etwa 300 m<sup>2</sup>. Schon beim ersten Anblick spürt man den Charme und die besondere Ausstrahlung dieser Immobilie: klassische Architektur, harmonische Proportionen und ein liebevoll gepflegtes Ambiente schaffen ein Zuhause mit Seele.

Die Villa bietet insgesamt elf Zimmer, darunter acht Schlafzimmer, und überzeugt durch hohe Decken, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung, die Offenheit und Geborgenheit perfekt vereint. Zwei getrennte Wohneinheiten – jeweils mit eigenem Zugang – ermöglichen eine flexible Nutzung. Ob als großzügiges Familienanwesen, stilvolles Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten: Hier eröffnen sich vielfältige Lebenskonzepte.

Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der Außenbereich. Der weitläufige Garten in sonniger Südausrichtung ist eine Oase der Ruhe und Entspannung. Auf der großzügigen Terrasse, der sonnigen Dachterrasse oder am erfrischenden Außenpool mit Poolhäuschen und Außendusche lassen sich ungestörte Stunden im Freien genießen – begleitet vom sanften Rascheln der Bäume und dem Duft blühender Pflanzen.

Im Inneren erwartet Sie eine warme, einladende Atmosphäre. Die geschmackvolle Einbauküche mit angrenzender Speisekammer bildet den Mittelpunkt des familiären Lebens. Zwei helle Tageslichtbäder und zwei separate WCs bieten höchsten Komfort. An kühleren Tagen sorgt der Kaminofen im Wohnbereich für wohlige Wärme und gemütliche Abende. Für Weinliebhaber steht ein stilvoller Weinkeller bereit – ein Ort, an dem besondere Momente entstehen.

Auch funktional lässt das Anwesen keine Wünsche offen: Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum bietet Platz für alle praktischen Dinge des Alltags, während der Spitzboden zusätzlichen Stauraum oder kreative Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie wurde zuletzt 1990 modernisiert, wobei das Dach einschließlich Dämmung erneuert wurde. Eine Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge rundet das Angebot ab – und eine bereits vorliegende Baugenehmigung ermöglicht sogar eine Erweiterung,

sollte noch mehr Raum gewünscht sein.

Diese Villa ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Lebensraum für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Ort, an dem man ankommt, zur Ruhe findet und jeden Tag aufs Neue die Schönheit von Raum, Licht und Atmosphäre spürt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Ausstrahlung dieser Immobilie verzaubern. Hier beginnt Ihr neues Kapitel – stilvoll, großzügig und voller Möglichkeiten.

??????? ???????: 25188332 - 74076 Heilbronn

??????????????? ??? ????????

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

??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ?????????: 25188332 - 74076 Heilbronn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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