

Heilbronn

# Charmante Stadtvilla am Pfühlpark – ideal für die Familie, die sich mehr Raum zum Leben wünscht

????????? ??????????: 25188176



The image shows the exterior of a charming villa. On the left, there's a white door with glass panels leading into a room with a lamp and a floor lamp. To the right, a wooden deck leads through a glass-enclosed entrance into a garden area. The garden features a wooden pergola covered in greenery, a wooden deck, and a vibrant pink flowering shrub. In the background, there are various trees and bushes, including a tall evergreen and some yellow-leaved trees. A small yellow light fixture hangs from the pergola.

www.von-poll.com

**Capital**  
MAKER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Heilbronn**  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
IN TEST: 3.309 Makler  
GÜLTIG BIS: 08/23

????? ????????: 1.145.000 EUR • ??????????: ca. 182 m<sup>2</sup> • ????????: 7 • ????????: 511 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25188176
???????????	ca. 182 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
	??????
???????????	7
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1937
????? ????????????	2 x ???????

????? ????????	1.145.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2009
???????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ?????, ???????????????, ???????????

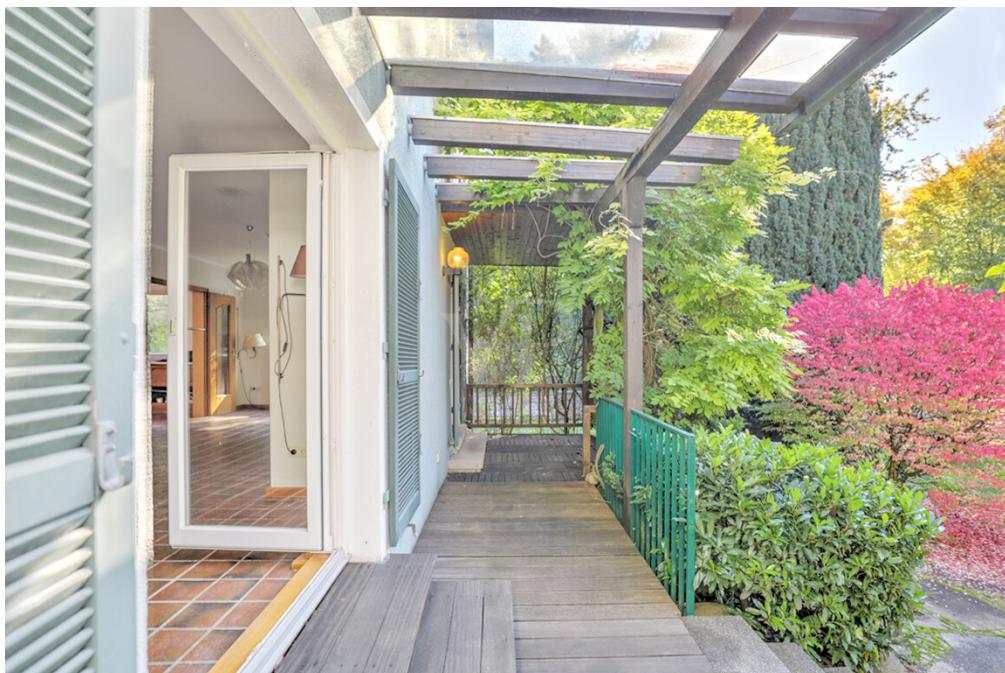
????????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	199.40 kWh/m²a
???????????????	01.09.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	F
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1937
		????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



????????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ????????



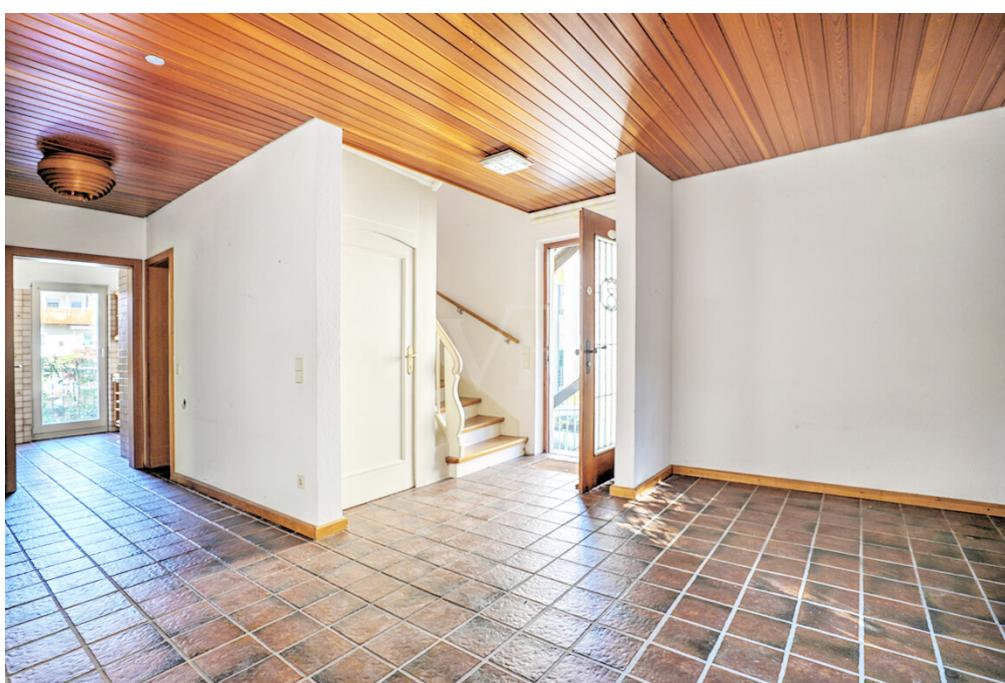
???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



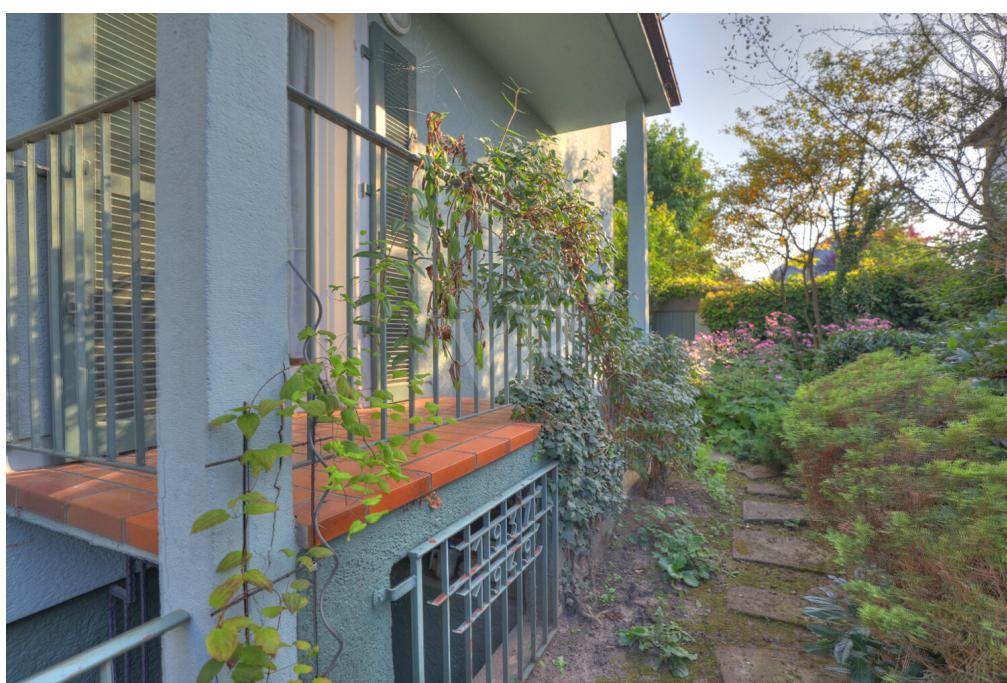
???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ???????



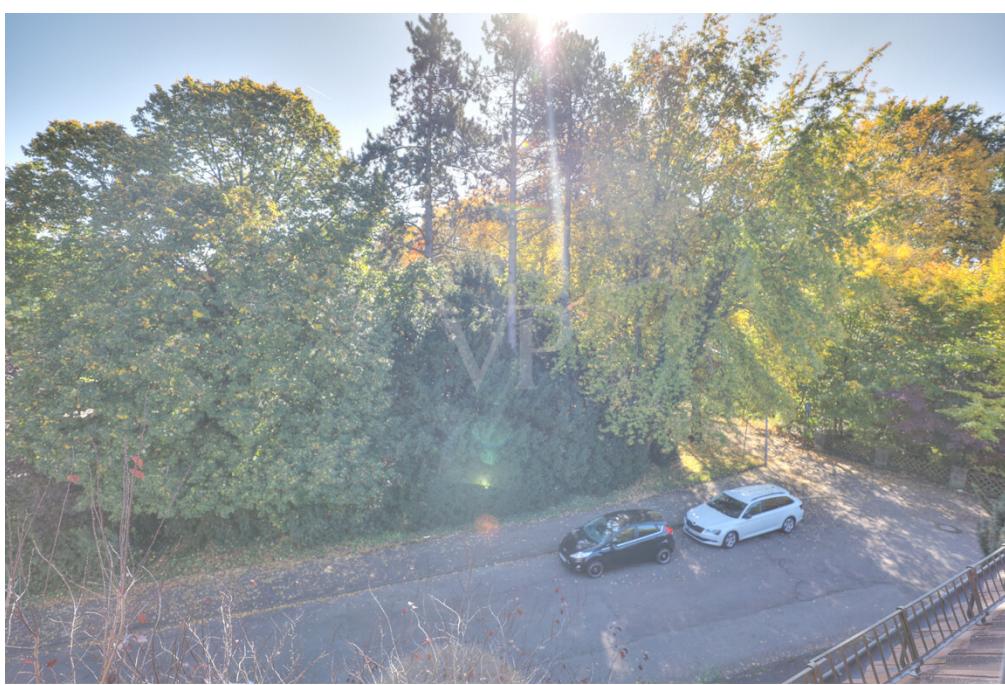
???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



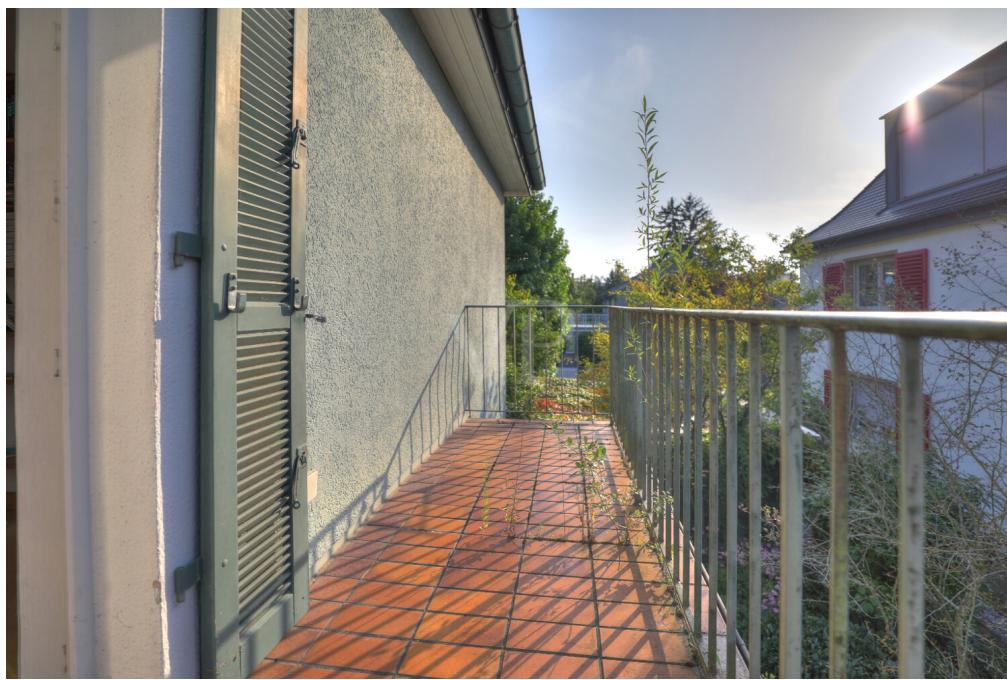
???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ???????



???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ??????



????????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



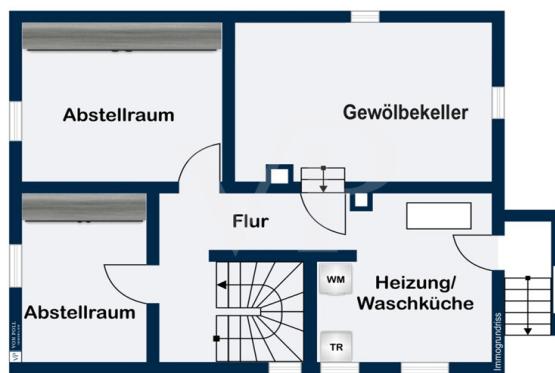
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

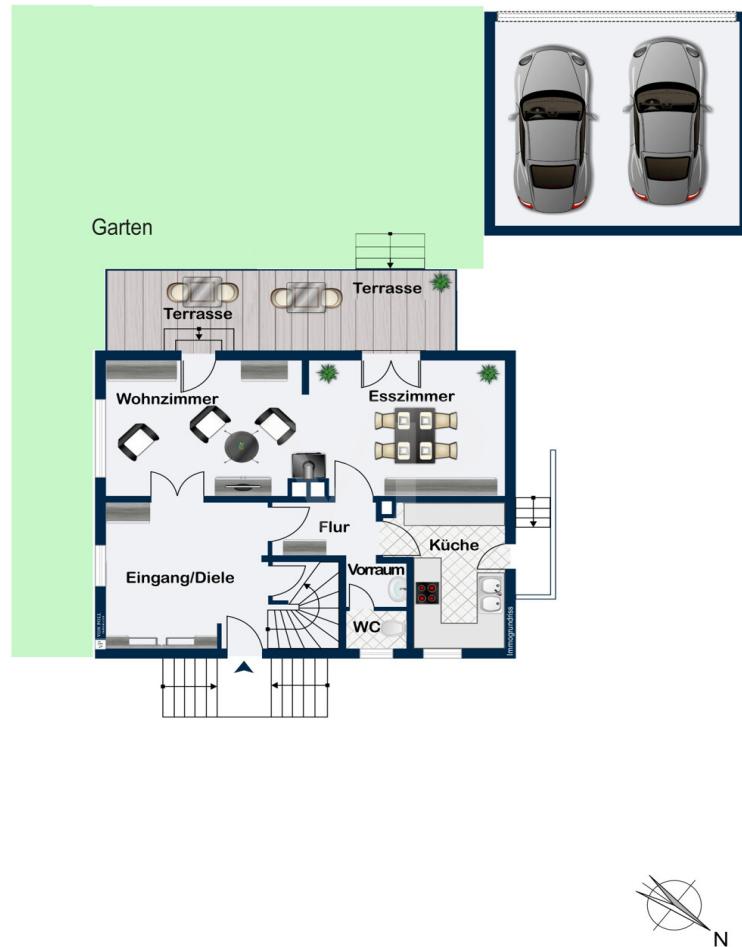
T.: 07131 - 12 32 46 0

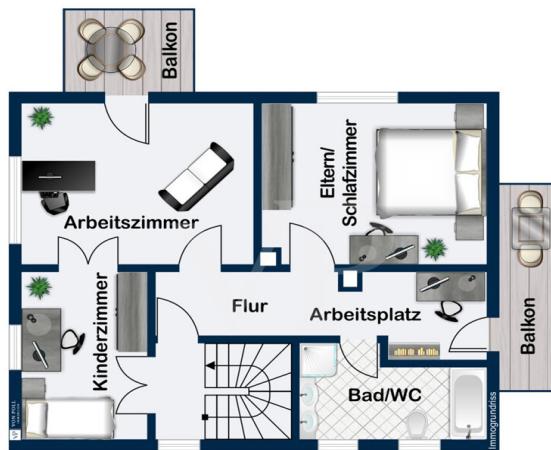
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

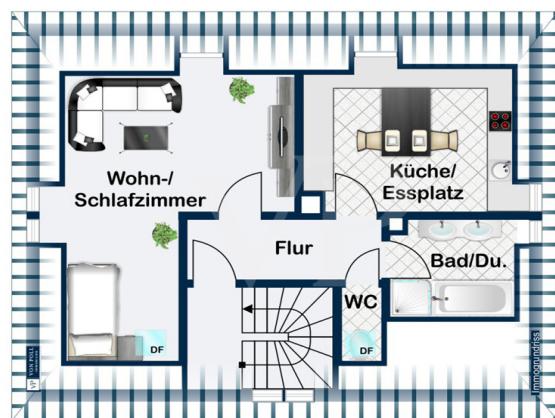
???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

???????









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

???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

Wohnen am Pfühlpark – mit viel Raum für die ganze Familie!

Diese charmante Stadtvilla aus dem Jahr 1937 wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und verbindet den zeitlosen Charakter vergangener Tage mit modernem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von 512 m<sup>2</sup> bietet das Haus rund 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien, die sich mehr Platz zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen wünschen. Die flexible Raumaufteilung, die warme Atmosphäre und zahlreiche liebevoll erhaltene Details machen dieses Zuhause zu einem besonderen Ort zum Ankommen.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Wohngefühl. Von hier aus betreten Sie den langen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich, der beide Funktionen in einem offenen Raum vereint. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine Verbindung zum Außenbereich. Vom Wohnbereich aus führen gleich zwei Zugänge auf die Terrasse im Veranda-Stil, von der Sie über eine Treppe den wunderschönen Garten in sonniger Sud-/West-Ausrichtung erreichen. Auch vom Essbereich gelangen Sie über ein bodentiefes Fenster auf dieselbe Terrasse – so können Sie beide Bereiche nahtlos ins Freie erweitern.

Vom Flur, ebenso wie direkt aus dem Wohn- und Essbereich, erreichen Sie die separate Einbauküche. Von dort haben Sie Zugang zu einem kleinen Balkon – perfekt, um Kräuter anzubauen oder morgens frische Luft zu genießen.

Ein klassisches Gäste-WC komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Büro mit Zugang zu einem Balkon – ideal, um den morgendlichen Kaffee in Ruhe zu genießen – sowie ein Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer. Der großzügige Flur bietet nicht nur zusätzlichen Platz für Kommoden oder Schränke, sondern öffnet sich auch zu einem weiteren Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne.

Das Dachgeschoss lässt sich hervorragend in ein Mehrgenerationen- oder Zweifamilienkonzept einbinden: Es verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein großes Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Der Keller bietet zwei praktische Abstellräume, einen Heizungs- und Waschraum sowie einen historischen Gewölbekeller – ideal für Lagerung oder Weinliebhaber.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine Doppelgarage und eine Gas-Zentral-Heizung plus Kachelofen, welche für effiziente und zuverlässige Wärme sorgen.

Das Anwesen wurde fortlaufend gepflegt und in mehreren Etappen umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die große Kernsanierung im Jahr 1982, bei der nahezu alle wesentlichen Bereiche erneuert wurden. Dazu zählten die Fassadendämmung, die komplette Elektro- und Sanitärinstallation, der Austausch von Türen und Fenstern, neue Bodenbeläge, die Treppe sowie die Garage. In den darauffolgenden Jahren wurden weitere wertsteigernde Maßnahmen durchgeführt, wie zum Beispiel die Neueindeckung des Daches (1992), die Installation der Gasheizung und der neue Fassadenanstrich (2004), sowie die Erneuerung der Garagen- und Eingangstore, der Außengeländer und der Zaunanlage (2008/2009).

Dieses Haus vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit modernisierter Technik, viel Platz und einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die großzügiges Wohnen mit Geschichte schätzen.

????????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

- 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 Außentreppen, Zaun

????????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

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 Pföhlpark 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 (IPA1), 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 ausgebauten 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.

???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 199.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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