

## Heilbronn

???????????? ???? ?? ?????????? ?????????? ??? ??  
 Pfühlpark – ?????????? ??? ?????????????????? ???  
 ????????? ?????????????????? ????? ??????????????????

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



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 90/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.309 Makler

GÜLTIG BIS: 01.23

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

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

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188176	????? ???????	1.145.000 EUR
????????????	ca. 182 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????????	????????????	????????????????
????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	4	????? ??????????????	2009
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1937	????????????	????????????
?????? ?????????????	2 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

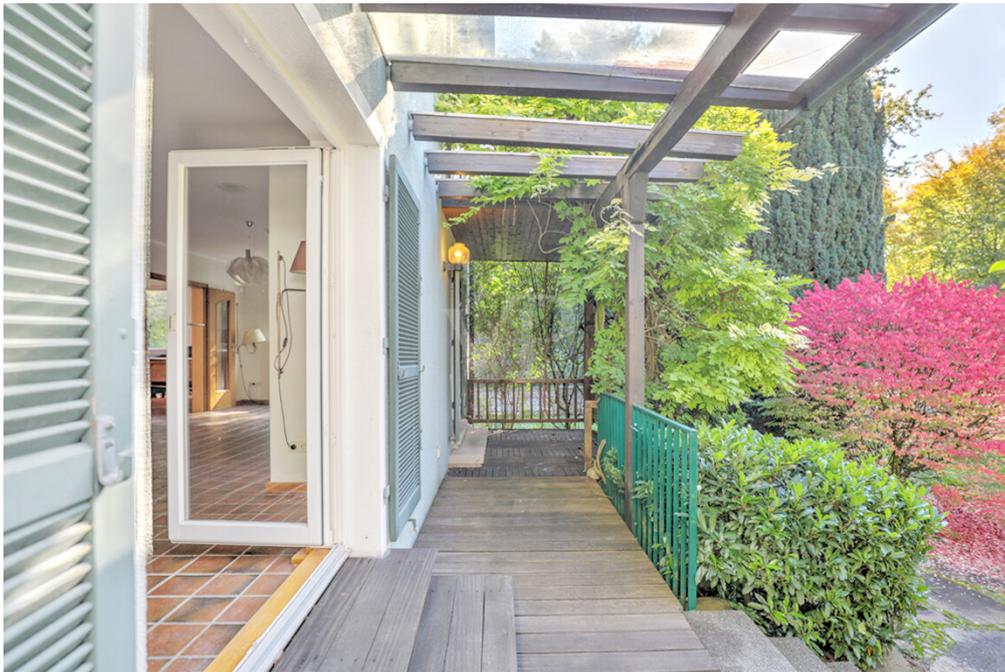
???????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	199.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.09.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1937

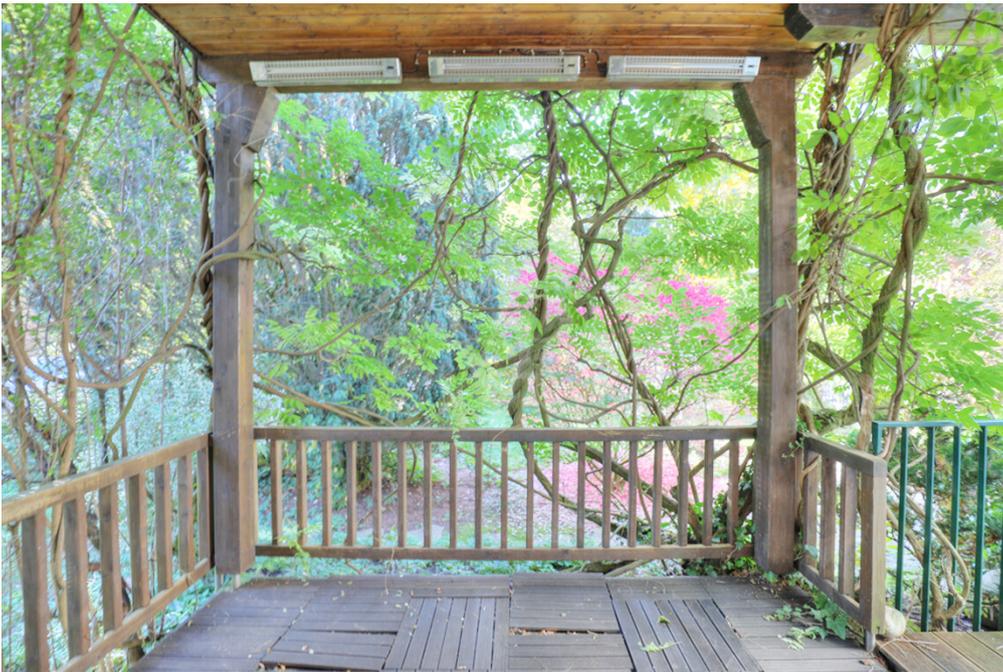
???????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



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

?? ????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



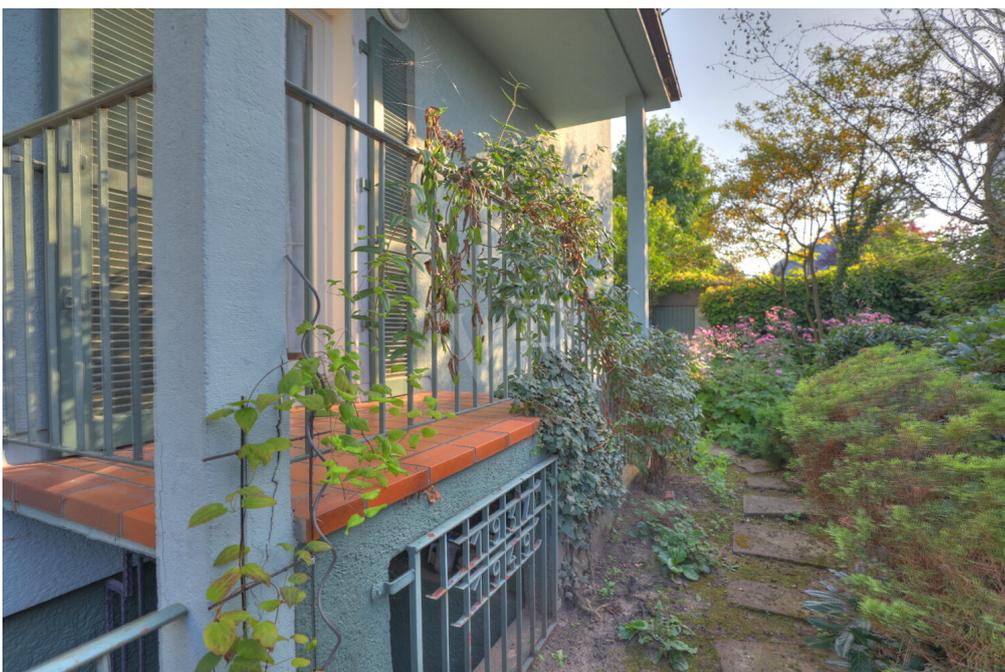
???????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



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

?? ?????????



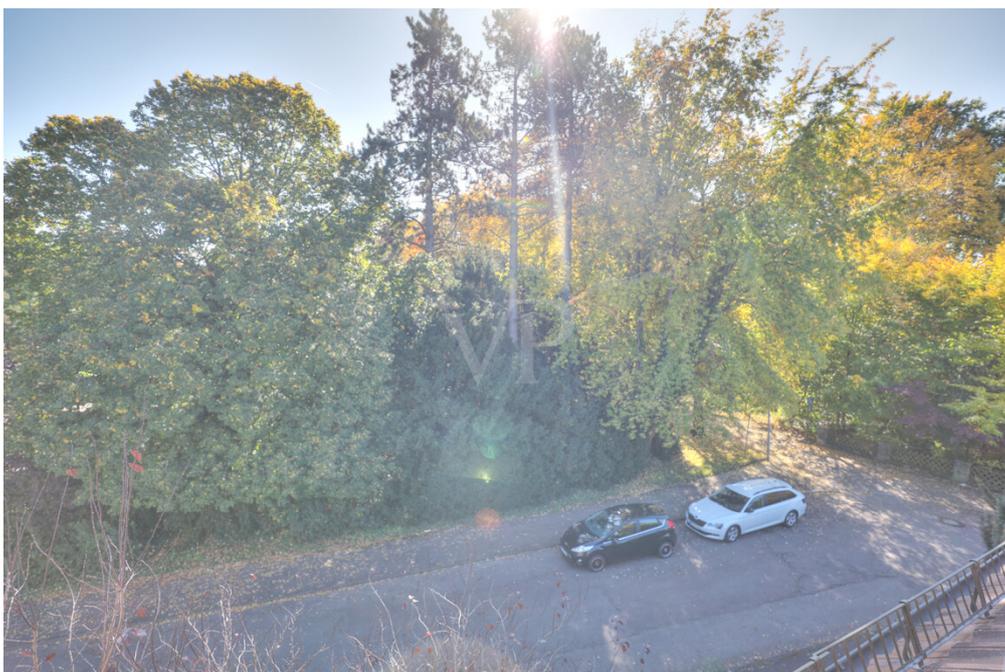
???????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



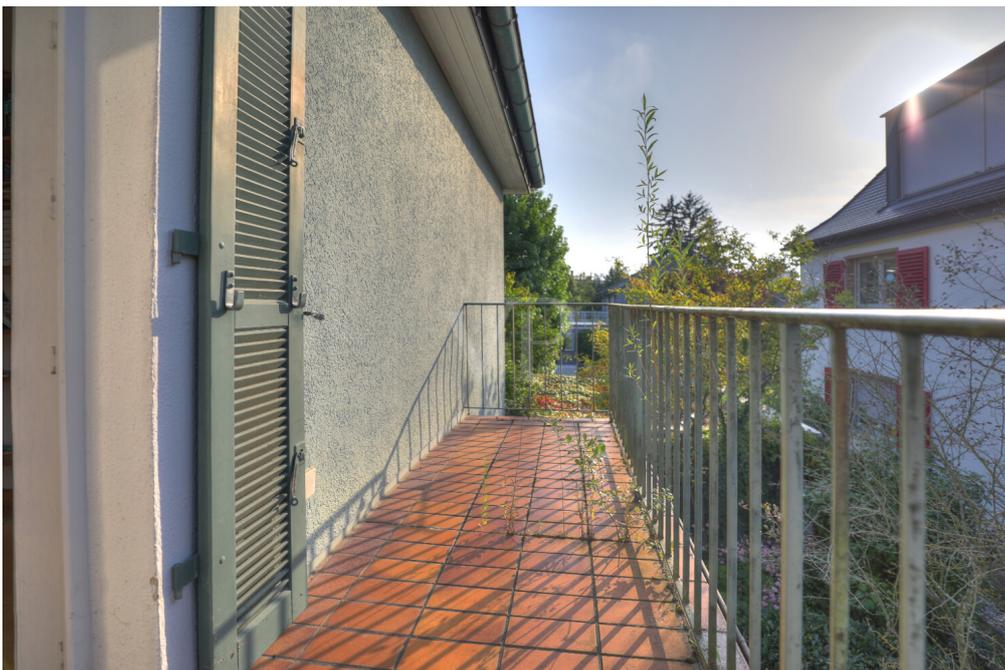
???????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



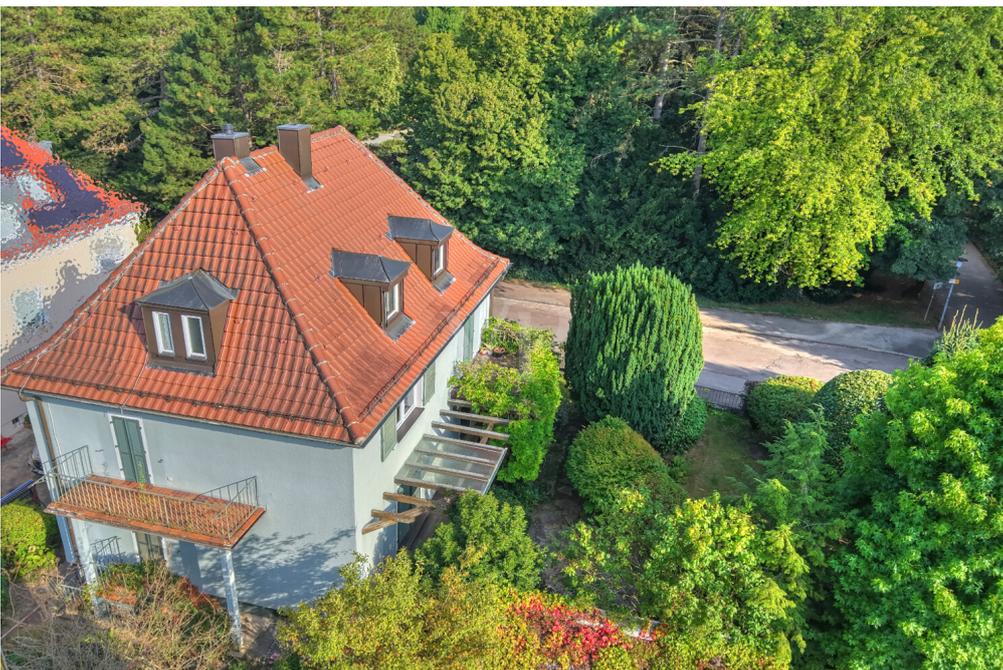
???????? ??????????: 25188176 - 74076 Heilbronn

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????



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

?? ?????????





VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25188176 - 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 OF THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

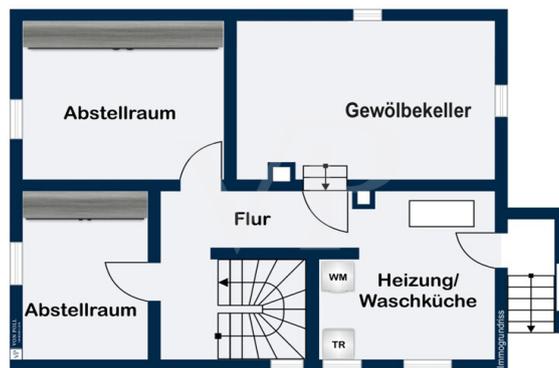
T.: 07131 - 12 32 46 0

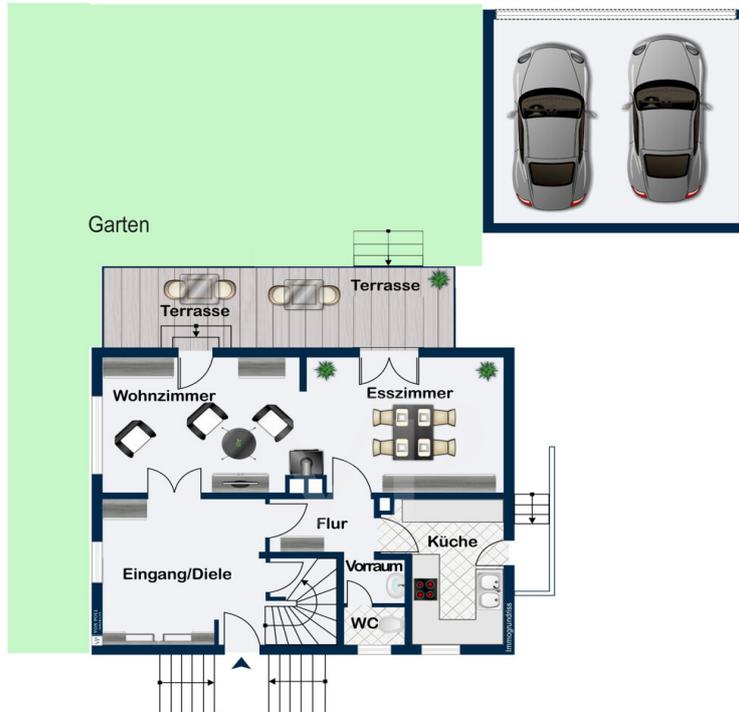
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

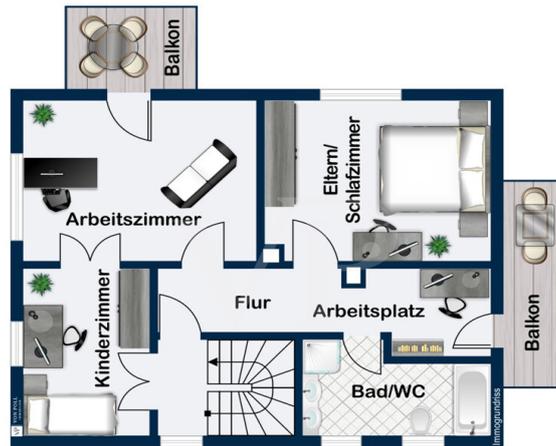
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

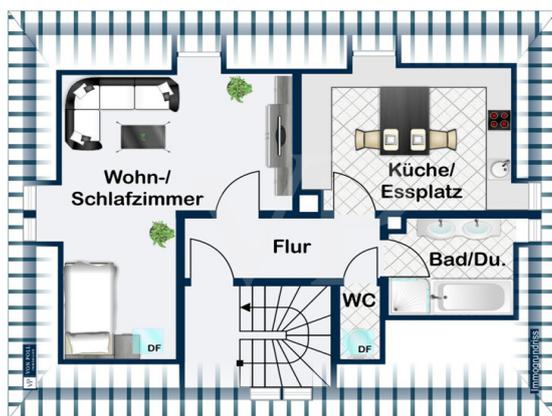
??????? ???????: 25188176 - 74076 Heilbronn

??????









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

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

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

????????? ??? Pfühlpark – ?? ?????? ????? ?? ???? ???? ?????????????! ????? ?  
????????????? ????? ?????, ??? ?????????????????? ??? ?? 1937, ????? ?????????????????? ??  
????? ??? ?????????????? ?????????? ??? ??????????????, ?????????????????? ??? ??????????????  
????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????? ??????????????. ?????????????? ??  
??? ?????????????? ?????????? 512 q.m., ?? ?????? ?????????????? ?????????? 183 q.m. ??????  
????????????? – ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ????? ??? ??  
????????, ?? ?????????????? ??? ?? ??????????????. ? ?????????????? ?????????, ? ?????? ??????????????  
????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??  
????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??? ?? ??????????. ?????? ??? ?? ??????????  
????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????. ??? ???, ?????????? ?????? ??????,  
????????? ?????? ?????????????????? ??? ??????????????????, ? ?????????? ?????????????? ?????? ??? ??? ???  
????????????????? ?? ?????? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ??????????  
????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??????. ??? ?????????? ??? ???  
????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??????????????, ??? ??? ?????? ??? ??????  
????????????????? ?????? ?????????, ?????????????????? ?????? ?? ?????????/????????? ??????????????????????. ???  
????????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????????????? ?????????? ??????????  
????????????? ?????? ?????? ?????????? – ?????????????????? ??? ?? ?????????????????? ?????? ?????? ??????  
????????? ?????????????????? ??? ??? ??? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????????. ??? ??  
?????????????, ?????? ??? ?????????????? ??? ?? ?????????? ??? ??? ??????????????????, ??????  
????????????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ??????????. ??? ?????, ?????? ?????????????? ?? ???  
????????? ?????????????? – ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ? ??? ?? ?????????????????? ???  
????????? ?????? ?? ??????. ??? ?????????? WC ?????????????????? ?????????????????? ?? ??????????????????  
????? ??????????. ?????? ?????? ??????, ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ???  
?????????????, ??? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? – ?????????? ??? ?? ?????????????????? ???  
????????? ??? ?????? ?? ??? ?????????? ??? – ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??? ???  
????????? ??????????????????. ? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??????  
????? ?????????????????? ? ??????????????, ?????? ?????????? ??? ?? ??? ?????? ?????????????? ?? ??????????  
????? ??? ?????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ???  
????????????????????? ? ??? ?????????? ??????????????: ?????????? ?????? ??? ?????????, ?????????? ??  
??????, ?????????????? WC ??? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?? ??????????????????????  
????????????? ?? ??????????????????, ?????????? ? ?????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????? ???  
????????????????? ?????????????????????? ?????????, ??? ?????????????? ?????????? ??? ??? ??????????  
?????????????????, ??? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? – ?????????? ??? ??????????????????????  
????????? ? ?????????? ??? ??????????. ?????????????? ?????????????????????? ?????????????????????? ???  
????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ???  
????????????????????? ??????, ??? ?????????????? ?????????????????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ??



???????? ??????????: 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 Außentreppe, 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 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.

??????? ??????????: 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.

???????? ??????????: 25188176 - 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)