

Heilbronn

# Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem, blickgeschütztem Garten

????????? ??????????: 26188001

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.650.000 EUR • ??????????: ca. 288 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ?????: 1.111 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

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

???????? ??????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	26188001	????? ???????	1.650.000 EUR
????????????	ca. 288 m²	?????	?????
????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
????????????? ???	6		
??????????			
??????????	2	????? ??????????????	2000
????? ??????????????	1971	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????????	
		????????????????????	ca. 111 m²
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ??????????

??????? ???????: 26188001 - 74074 Heilbronn

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	716.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.09.2034	???????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1999



???????? ??????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ??????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ??????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



??????? ?????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ????????





???????? ??????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ????????



???????? ?????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ?????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ?????????





???????? ?????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

??    ????

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®)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



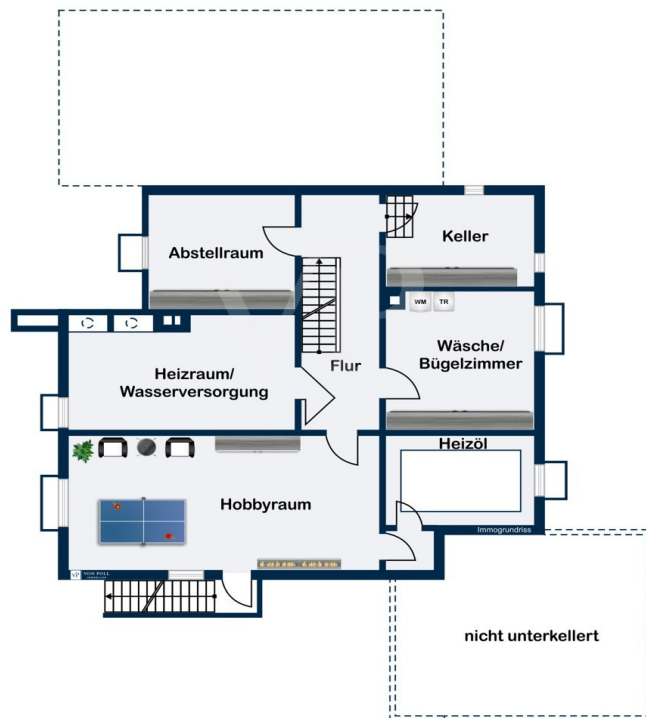

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

**T.: 07131 - 12 32 46 0**

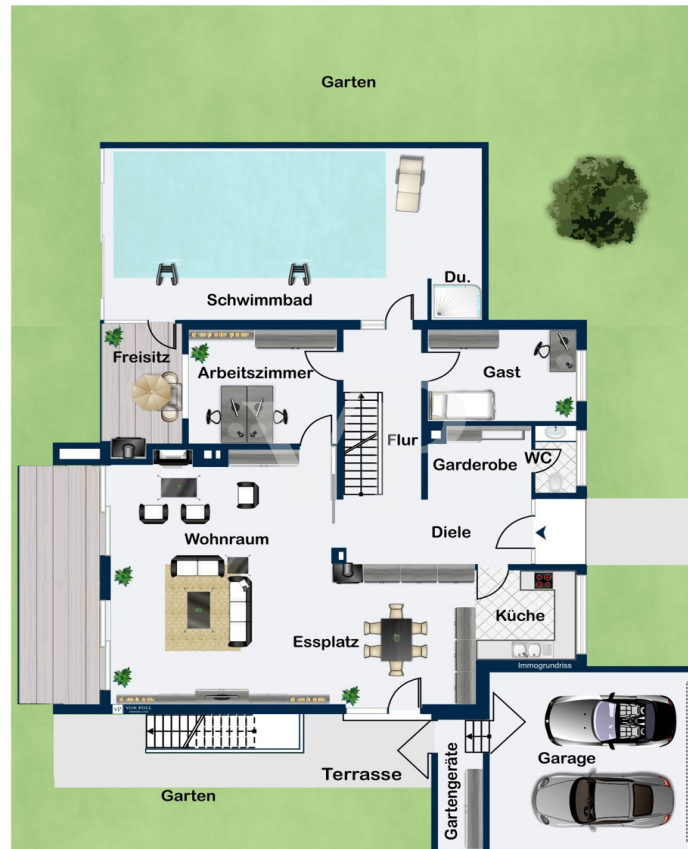
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

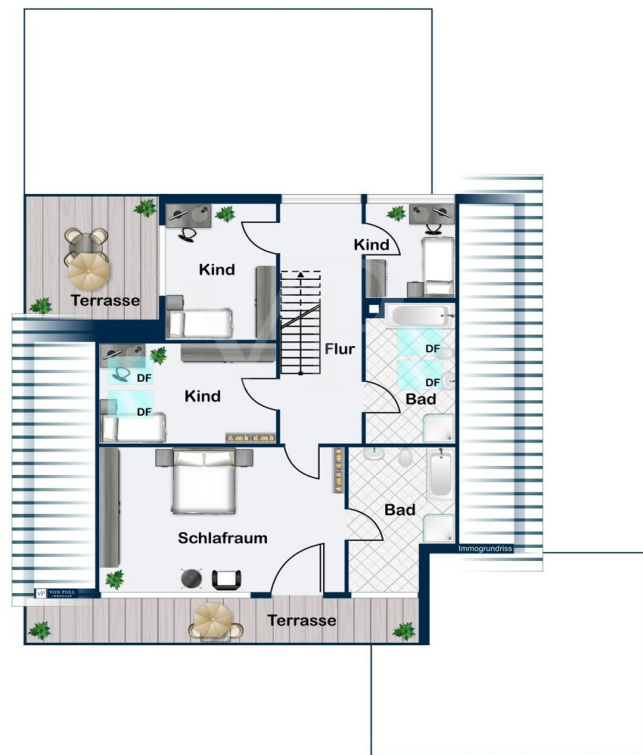
???????? ?????: 26188001 - 74074 Heilbronn

??????









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

??????? ???????: 26188001 - 74074 Heilbronn

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

Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem, blickgeschütztem Garten sucht Familie mit Anspruch.

In bester Lage von Heilbronn-Ost präsentiert sich diese klassisch elegante Villa auf einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück – ein Ort mit viel Raum für Familie, Rückzug und gemeinsame Momente.

Auf rund 288 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, verbindet das Haus Großzügigkeit mit einem durchdachten Grundriss – perfekt für Familien mit Anspruch.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich harmonisch zum Garten. Sechs Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder bieten Platz für jedes Familienmitglied. Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Indoor-Pool, der Entspannung zu jeder Jahreszeit verspricht.

Mehrere Terrassen, Balkone und die Dachterrasse erweitern den Wohnraum nach draußen. Der große, private Garten wird schnell zum Lieblingssort – für Kinder, entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende am Außenkamin.

Die Doppelgarage mit direktem Gartenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Ein Zuhause, das Raum für Leben bietet – und ein Ort, an dem Familie und Qualität im Mittelpunkt stehen.

Hinweis: Die Exposébilder wurden digital bearbeitet und dienen der Veranschaulichung eines möglichen Zustands.



??????? ?????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

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

Tolles Grundstück in bester Lage

- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- 2x Kaminofen
- Doppeltes Mauerwerk
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- 3x Terrasse
- Doppelgarage

??????? ????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

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

Diese exklusive Villa liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Häusern, angenehmer Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Stadtbahnanschluss sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Heilbronner Innenstadt.

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.



??????? ?????????: 26188001 - 74074 Heilbronn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 716.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 26188001 - 74074 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)