

Heilbronn

Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem und blickgeschütztem Garten

Αριθμός ακινήτου: 26188001

**Capital**

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Heilbronn
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien

Quelle: IRE Institut
IMTEST 4.2018 Makler
HEFT 10/23
GÜLTIG BIS: 01.27

www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.650.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 288 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.111 m²

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26188001	Τιμή αγοράς	1.650.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 288 m ²	σπίτι	Βίλα
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8		
Κατάσταση του ακινήτου	6		
τουαλέτα	2	Έτος ανακαίνισης	2000
Έτος κατασκευής	1971	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 111 m ²
		Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	716.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.09.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1999

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο



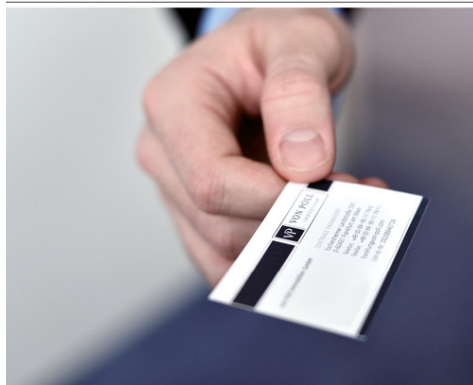
Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Το ακίνητο

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



VON POLL
IMMOBILIEN



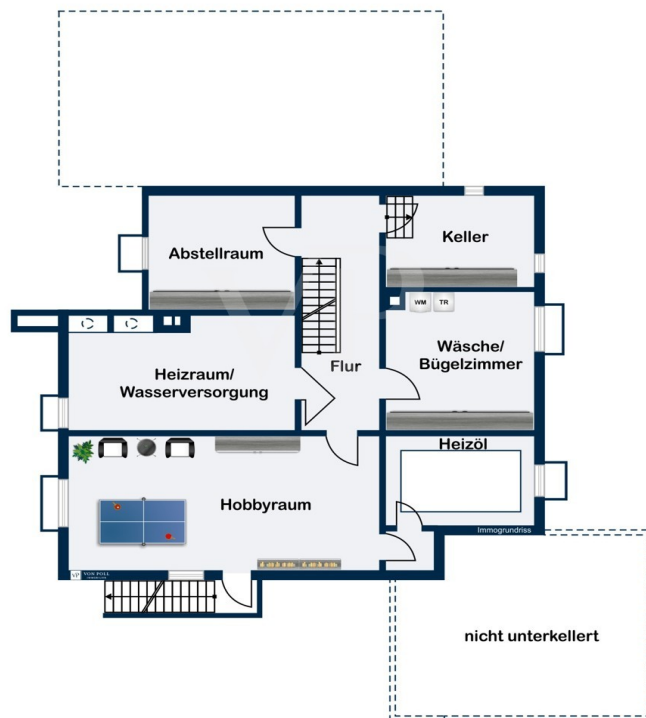
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

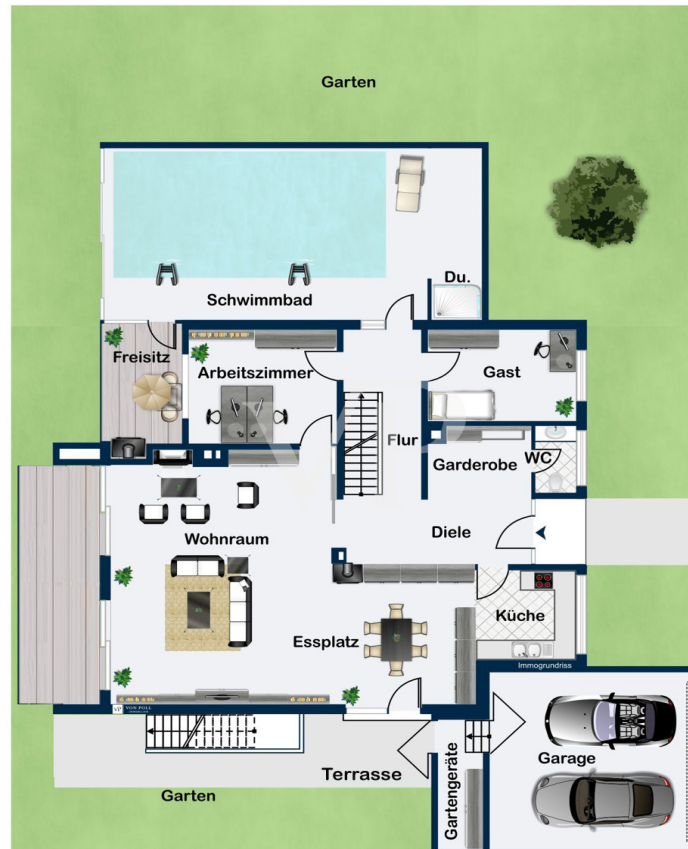
T.: 07131 - 12 32 46 0

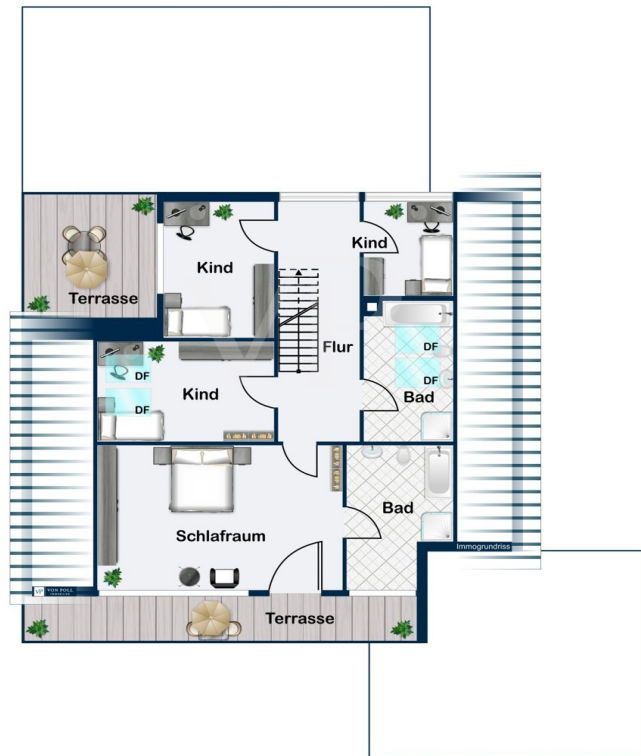
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Μια πρώτη εντύπωση

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

Die ruhige und gewachsene Umgebung unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie und bietet gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume und ein klassischer Grundriss schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeit.

Momente.

Auf ca. 280 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26188001 - 74074 Heilbronn

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com