

Heilbronn

# Egyedi villa Heilbronn-Eastben – tágasság, stílus és sokszínűség ötvözése

VP azonosító: 25188332

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

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Áttekintés

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| VP azonosító          | 25188332         |
| Hasznos lakótér       | ca. 303 m²       |
| Teto formája          | Csonka kontyteto |
| Szobák                | 11               |
| Hálósobák             | 8                |
| Fürdoszobák           | 2                |
| Építés éve            | 1926             |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs       |

|                          |                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.790.000 EUR                                                              |
| Ház                      | Villa                                                                      |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernizálás / felújítás | 1990                                                                       |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                    |
| Felszereltség            | Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.04.2032    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 189.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1982                       |

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



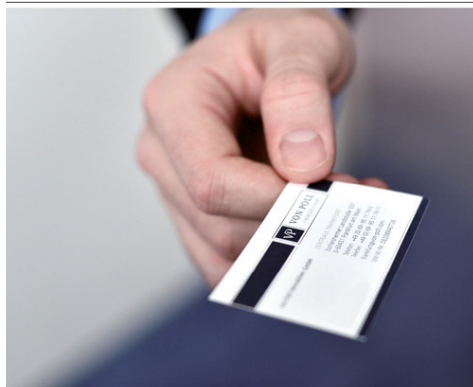
VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan

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



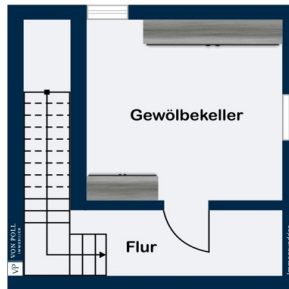
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

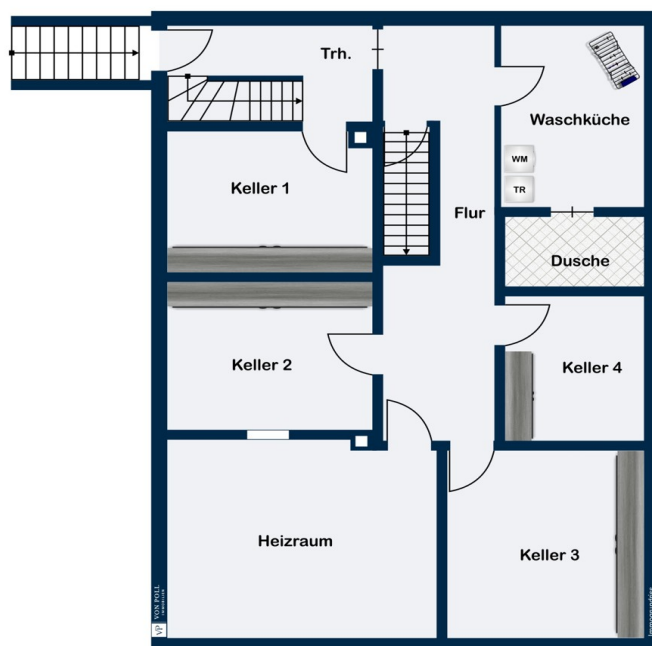
T.: 07131 - 12 32 46 0

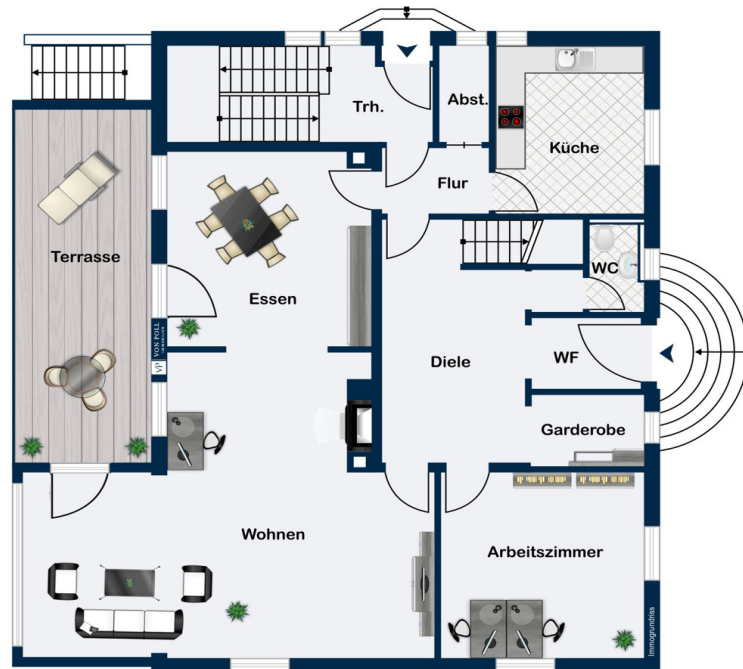
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

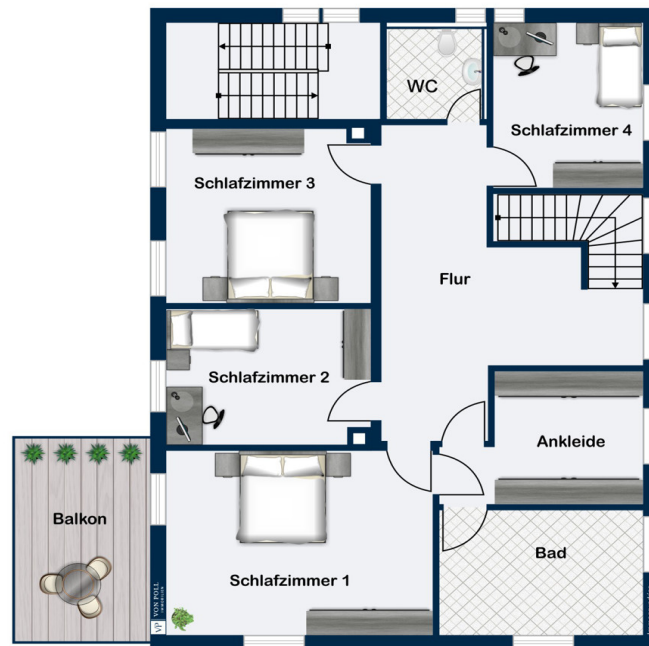
VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

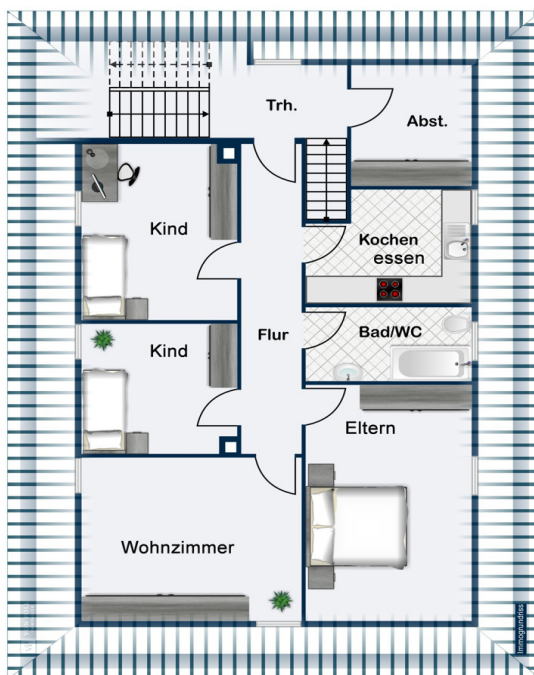
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Az első benyomás

Heilbronn egyik legkeresettebb helyén található ez a kivételes villa – egy egyre ritkábban előforduló ingatlan. A tágasság, a stílus és a magánélet páratlan életélményt teremt. A mintegy 300 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező impozáns kúria egy hatalmas, mintegy 1770 m<sup>2</sup>-es telken magasodik. Az ingatlan bája és különleges vonzereje azonnal szembetűnik: a klasszikus építészet, a harmonikus arányok és a szeretettel gondozott hangulat lélekkel teli otthont teremt. A villa összesen tizenegy szobával, köztük nyolc hálósobával rendelkezik, és magas belmagassággal, világos szobákkal és átgondolt alaprajzzal büszkélkedhet, amely tökéletesen ötvözi a nyitottságot és az intimitást. Két különálló lakóegység – mindegyik saját bejárattal – rugalmas felhasználást tesz lehetővé. Akár tágas családi rezidenciaként, akár stílusos többgenerációs otthonként, akár a lakhatás és a munka kombinációjaként: itt sokféle életstílus lehetséges. A kültéri terület különösen lenyűgöző. A hatalmas, délre néző kert a béke és a pihenés oázisa. A tágas teraszon, a napsütötte tetoteraszon, vagy a frissítő kültéri medence mellett, medenceházzal és kültéri zuhanyzóval, zavartalanul élvezheti a szabadban töltött órákat – a fák halk susogása és a virágos növények illata kíséretében. Bent meleg és hívogató légkör várja. Az ízlésesen kialakított, beépített konyha a hozzá tartozó kamrával a családi élet szívévé alkotja. Két világos, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és két különálló WC maximális kényelmet biztosít. Hűvösebb napokon a nappaliban található fatüzelésű kályha gondoskodik a kellemes melegről és a hívogató estéről. A borkedvelőket stílusos borospince várja – egy hely, ahol különleges pillanatok születnek. Az ingatlan a funkcionalitás tekintetében sem hagy kívánnivalót maga után: A tágas háztartási helyiség minden mindennapi igényt kielégít, míg a tetotér további tárolóhelyet vagy kreatív kialakítási lehetőségeket kínál. Az ingatlant utoljára 1990-ben korszerűsítették, ekkor újították fel a tetot, beleértve a szigetelést is. Egy dupla garázs teszi teljessé a kínálatot, amely két jármű számára biztosít helyet – a meglévő építési engedélyek pedig akár bővítést is lehetővé tesznek, ha még több helyre vágyik. Ez a villa sokkal több, mint egy ház – ez egy élettér azok számára, akik valami különlegeset keresnek. Egy hely, ahová megérkezve békére lelhet, és minden nap újra megtapasztalhatja a tér, a fény és a hangulat szépségét. Egyeztessen megtekintési időpontot, és hagyja, hogy magával ragadja ennek az ingatlannak az egyedi varázsa. Itt kezdődik az élete új fejezete – stílusos, tágas és tele lehetőségekkel.

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Minden a helyszínrol

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 Pfuhlpark 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.

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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