

Heilbronn

# Mehr als nur Wohnen – ein Zuhause mit dem gewissen Etwas

VP azonosító: 26188049



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

VÉTELÁR: 1.085.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 511 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn**

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

VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	26188049	Vételár	1.085.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Csonka kontyteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1937	Modernizálás / felújítás	2009
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	199.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



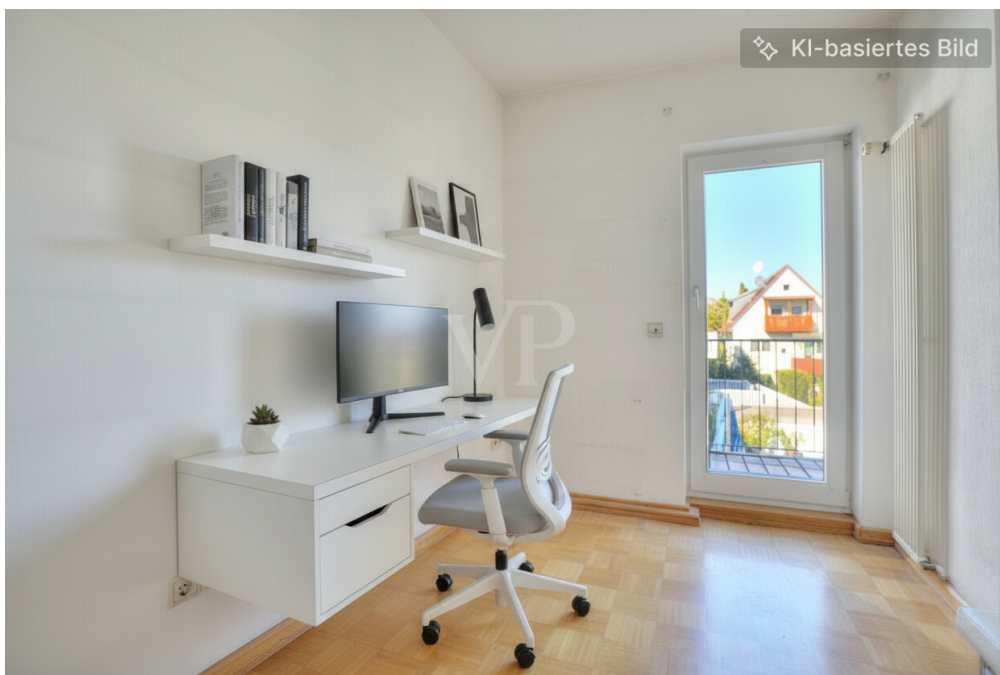
VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

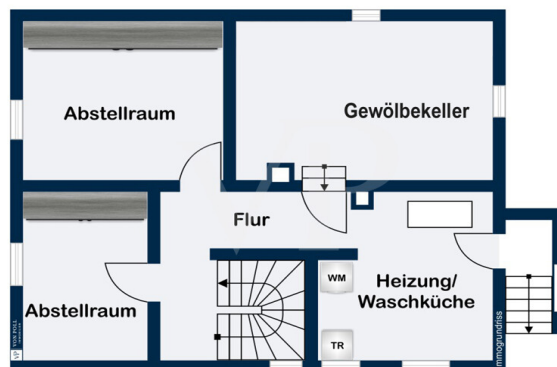
T.: 07131 - 12 32 46 0

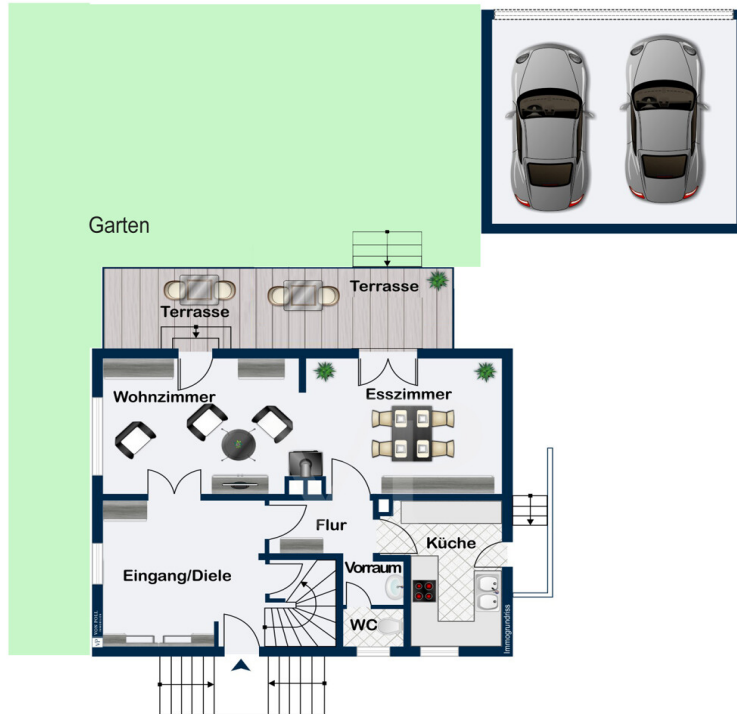
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

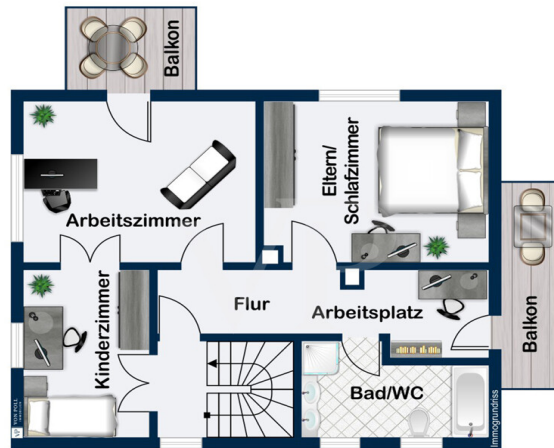


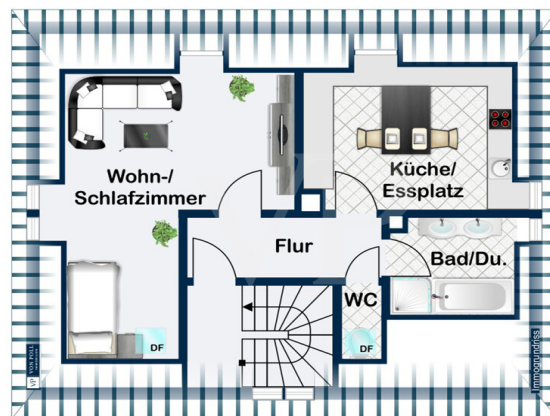
VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn**

## Az elso benyomás

Mehr als nur Wohnen – genießen Sie ein Zuhause mit dem gewissen Etwas, direkt am Pfühlpark. Raum, Ruhe und Lebensqualität für die ganze Familie – das ganze Jahr über.

Diese charmante Stadtvilla aus dem Jahr 1937 wurde in den 80ern 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 gelangen Sie in den langen Wohn- und Essbereich, der beide Funktionen harmonisch in einem offenen Raum vereint. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine direkte Verbindung zum Außenbereich. Im Frühling laden die zwei Zugänge auf die Terrasse im Veranda-Stil dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen zu genießen und den Blick auf den blühenden Garten mit Süd-/West-Ausrichtung schweifen zu lassen. Auch vom Essbereich erreichen Sie die Terrasse über ein bodentiefes Fenster – so lässt sich das Wohnen bei schönem Wetter nahtlos nach draußen erweitern.

Die separate Einbauküche ist sowohl vom Flur als auch vom Wohn- und Essbereich erreichbar. Ein kleiner Balkon bietet im Frühling perfekten Platz für frische Kräuter, Pflanzen oder den morgendlichen Kaffee an der frischen Luft. Ein klassisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Büro mit eigenem Balkon – ideal, um sonnige Frühlingstage entspannt zu genießen – sowie ein Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer. Der großzügige Flur bietet zusätzlichen Platz für Schränke und Kommoden und öffnet sich zu einem weiteren Balkon mit herrlichem Blick ins grüne, blühende Umfeld.

Das Dachgeschoss eignet sich hervorragend für ein Mehrgenerationen- oder Zweifamilienkonzept. Es verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein großes, vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Hobbyraum.

Der Keller bietet zwei praktische Abstellräume, einen Heizungs- und Waschraum sowie einen klassischen Gewölbekeller – perfekt für Weinliebhaber.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Doppelgarage sowie eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einem Kachelofen, die für effiziente Wärme sorgen.

Das Anwesen wurde fortlaufend gepflegt und in mehreren Etappen umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die Kernsanierung 1982, bei der Fassadendämmung, Elektro- und Sanitärinstallation, Türen, Fenster, Bodenbeläge, Treppe und Garage erneuert wurden. Weitere wertsteigernde Maßnahmen folgten: Neueindeckung des Daches (1992), Gasheizung und Fassadenanstrich (2004), Erneuerung von Garagen- und Eingangstoren, Außengeländern und Zaunanlage (2008/2009).

Dieses Haus verbindet historischen Charme mit modernem Komfort, großzügigen Räumen und flexibler Nutzung – perfekt für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die ein Zuhause mit Geschichte und einem blühenden Garten genießen möchten. Gerade im Frühling wird der Garten zu einer echten Wohlfühlzone.

**VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn**

## Részletes felszereltség

- Offener Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Kachelofen im Wohnzimmer
- 2 x Tageslichtbadezimmer + Gäste-WC
- 2 x Balkon plus große Terrasse / Veranda
- Dachgeschoss flexibel als separate / autarke Wohnung nutzbar (eigenes Bad + vorhandene Küchenanschlüsse)
- Keller mit Waschküche, Heizungsraum und Sauna
- Garten / Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung
- Doppelgarage mit elek. Garagentor und zusätzlicher Hintertür zum Garten / Haus

### 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: Garagentor

2009: Eingangstor, Geländer Außentreppe, Zaun

**VP azonosító: 26188049 - 74076 Heilbronn**

## Minden a helyszínről

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in gewachsener Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten – einer der gefragtesten Wohngenden 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.

**VP azonosító: 26188049 - 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)