

Heilbronn

# Villa unica a Heilbronn-Est: spaziosità, stile e diversità combinati

Codice oggetto: 25188332



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 303 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.770 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Codice oggetto      | 25188332     |
| Superficie netta    | ca. 303 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 11           |
| Camere da letto     | 8            |
| Bagni               | 2            |
| Anno di costruzione | 1926         |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage   |

|                                    |                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.790.000 EUR                                                                    |
| Casa                               | Villa                                                                            |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                        |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 189.00 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.04.2032           | Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                             |

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



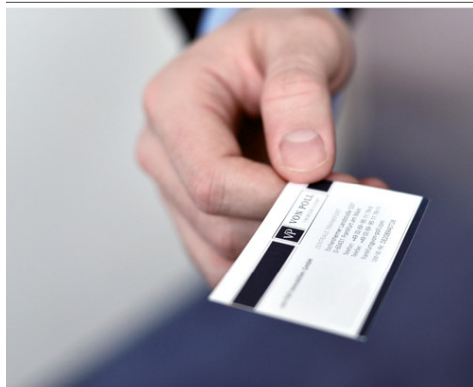
Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà

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



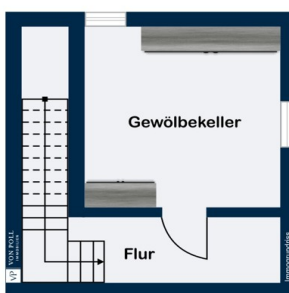
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

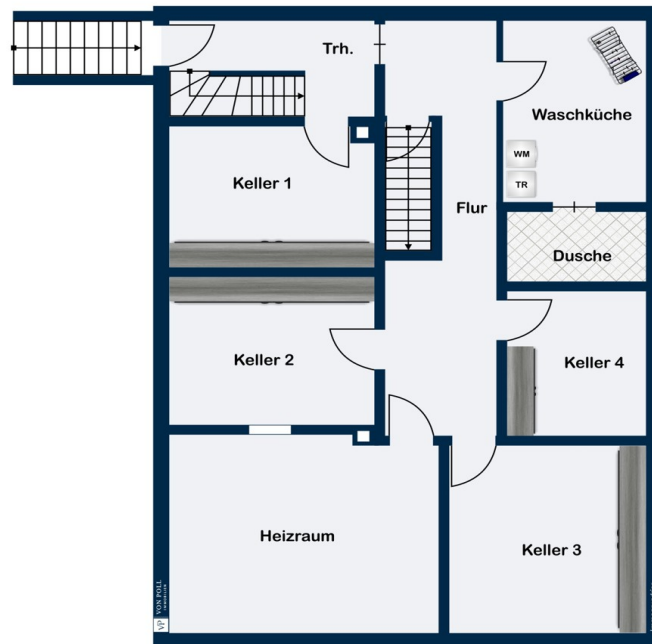
T.: 07131 - 12 32 46 0

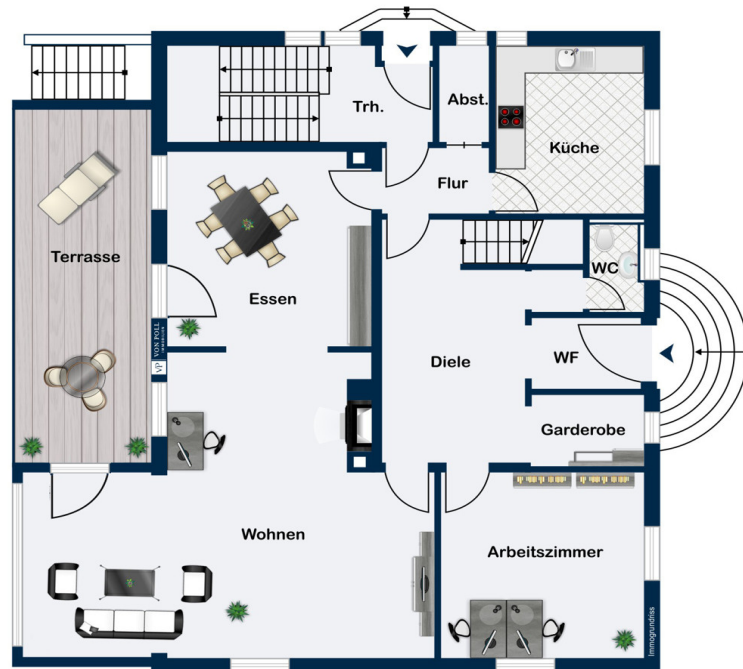
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

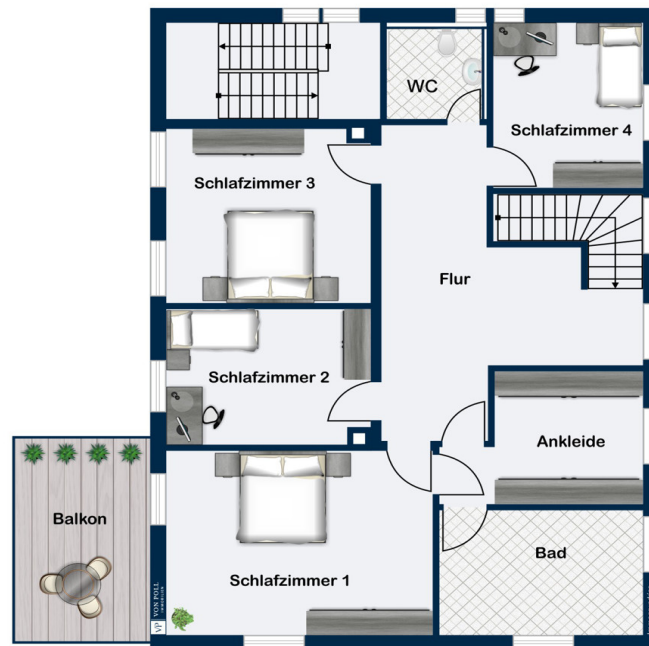
Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

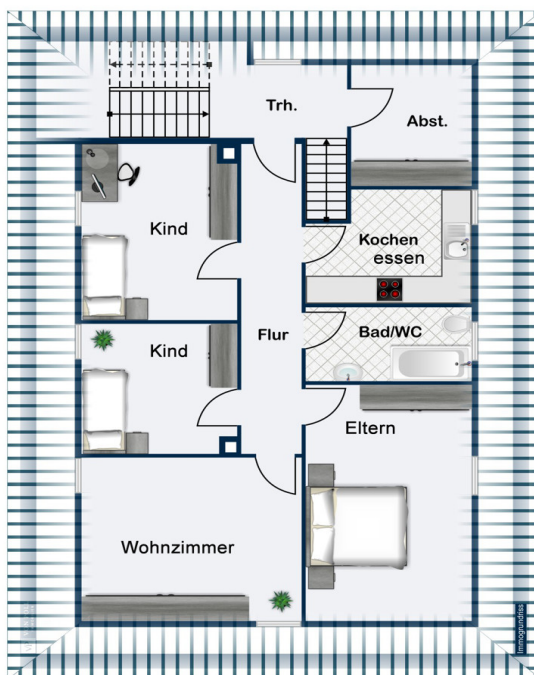
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Una prima impressione

In una delle posizioni più ambite di Heilbronn, si presenta questa villa eccezionale: una proprietà di un genere sempre più raro. Qui, spaziosità, stile e privacy si combinano per creare un'esperienza abitativa senza pari. La maestosa villa, con circa 300 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, sorge su un ampio terreno di circa 1.770 m<sup>2</sup>. Il fascino e il fascino speciale di questa proprietà sono immediatamente evidenti: architettura classica, proporzioni armoniose e un ambiente curato con cura creano una casa con anima. La villa offre un totale di undici stanze, di cui otto camere da letto, e colpisce per i soffitti alti, gli ambienti luminosi e una planimetria ben studiata che fonde perfettamente apertura e intimità. Due unità abitative separate, ciascuna con ingresso indipendente, consentono un utilizzo flessibile. Che si tratti di una spaziosa residenza familiare, di un'elegante casa multigenerazionale o di una combinazione di vita quotidiana e lavorativa: qui sono possibili una varietà di stili di vita. L'area esterna è particolarmente suggestiva. L'ampio giardino esposto a sud è un'oasi di pace e relax. Sull'ampia terrazza, sulla soleggiata terrazza sul tetto o a bordo della rinfrescante piscina esterna con pool house e doccia esterna, potrete trascorrere ore indisturbate all'aria aperta, accompagnati dal dolce fruscio degli alberi e dal profumo delle piante in fiore. All'interno, vi aspetta un'atmosfera calda e accogliente. La cucina componibile, progettata con gusto e dotata di dispensa adiacente, è il cuore della vita familiare. Due bagni luminosi con luce naturale e due WC separati offrono il massimo comfort. Nelle giornate più fresche, la stufa a legna nella zona giorno offre un tepore accogliente e serate invitanti. Un'elegante cantina attende gli amanti del vino, un luogo dove creare momenti speciali. Anche in termini di funzionalità, la proprietà non lascia nulla a desiderare: un ampio ripostiglio offre spazio per tutte le esigenze quotidiane, mentre la soffitta offre ulteriore spazio di stoccaggio o possibilità di arredo creative. L'immobile è stato ristrutturato l'ultima volta nel 1990, quando è stato rinnovato il tetto, incluso l'isolamento. Un garage doppio con spazio per due veicoli completa l'offerta e le licenze edilizie esistenti consentono persino un ampliamento qualora si desideri ancora più spazio. Questa villa è molto più di una semplice casa: è uno spazio abitativo per chi cerca qualcosa di speciale. Un luogo dove arrivare, trovare pace e vivere ogni giorno la bellezza dello spazio, della luce e dell'atmosfera. Prenotate un appuntamento per una visita e lasciatevi conquistare dal fascino unico di questa proprietà. Qui inizia il vostro nuovo capitolo: elegante, spaziosa e ricca di possibilità.

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

### 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

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188332 - 74076 Heilbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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