

Heilbronn

Einzigartige Villa in Heilbronn-Ost – Großzügigkeit, Stil und Vielfalt vereint

Codice oggetto: 25188332



PREZZO D'ACQUISTO: 1.790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 303 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.770 m²



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188332
Superficie netta	ca. 303 m ²
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



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	30.04.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	189.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982



































































































La proprietà







Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

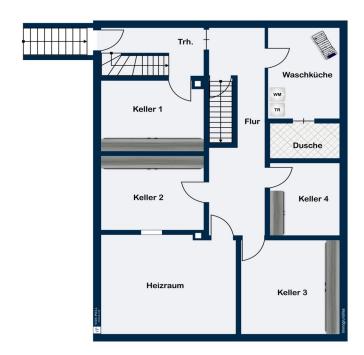
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

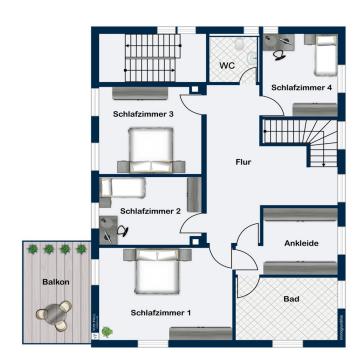


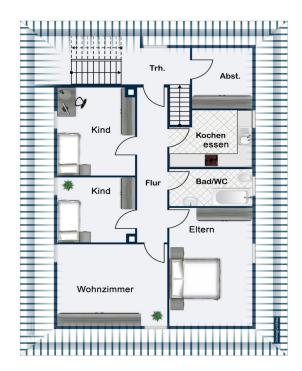
Planimetrie











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



Una prima impressione

In einer der begehrtesten Lagen Heilbronns präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa – ein Anwesen, das in seiner Art nur noch selten zu finden ist. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Stil und Privatsphäre zu einem Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

Auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1.770 m² erhebt sich das repräsentative Herrenhaus mit einer Wohnfläche von etwa 300 m². Schon beim ersten Anblick spürt man den Charme und die besondere Ausstrahlung dieser Immobilie: klassische Architektur, harmonische Proportionen und ein liebevoll gepflegtes Ambiente schaffen ein Zuhause mit Seele.

Die Villa bietet insgesamt elf Zimmer, darunter acht Schlafzimmer, und überzeugt durch hohe Decken, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung, die Offenheit und Geborgenheit perfekt vereint. Zwei getrennte Wohneinheiten – jeweils mit eigenem Zugang – ermöglichen eine flexible Nutzung. Ob als großzügiges Familienanwesen, stilvolles Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten: Hier eröffnen sich vielfältige Lebenskonzepte.

Besonders eindrucksvoll präsentiert sich der Außenbereich. Der weitläufige Garten in sonniger Südausrichtung ist eine Oase der Ruhe und Entspannung. Auf der großzügigen Terrasse, der sonnigen Dachterrasse oder am erfrischenden Außenpool mit Poolhäuschen und Außendusche lassen sich ungestörte Stunden im Freien genießen – begleitet vom sanften Rascheln der Bäume und dem Duft blühender Pflanzen.

Im Inneren erwartet Sie eine warme, einladende Atmosphäre. Die geschmackvolle Einbauküche mit angrenzender Speisekammer bildet den Mittelpunkt des familiären Lebens. Zwei helle Tageslichtbäder und zwei separate WCs bieten höchsten Komfort. An kühleren Tagen sorgt der Kaminofen im Wohnbereich für wohlige Wärme und gemütliche Abende. Für Weinliebhaber steht ein stilvoller Weinkeller bereit – ein Ort, an dem besondere Momente entstehen.

Auch funktional lässt das Anwesen keine Wünsche offen: Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum bietet Platz für alle praktischen Dinge des Alltags, während der Spitzboden zusätzlichen Stauraum oder kreative Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Die Immobilie wurde zuletzt 1990 modernisiert, wobei das Dach einschließlich Dämmung erneuert wurde. Eine Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge rundet das Angebot ab – und eine bereits vorliegende Baugenehmigung ermöglicht sogar eine Erweiterung,



sollte noch mehr Raum gewünscht sein.

Diese Villa ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Lebensraum für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Ort, an dem man ankommt, zur Ruhe findet und jeden Tag aufs Neue die Schönheit von Raum, Licht und Atmosphäre spürt.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Ausstrahlung dieser Immobilie verzaubern. Hier beginnt Ihr neues Kapitel – stilvoll, großzügig und voller Möglichkeiten.



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



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 Pfühlpark 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 Spazierengehen 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 Heilbronns, 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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com