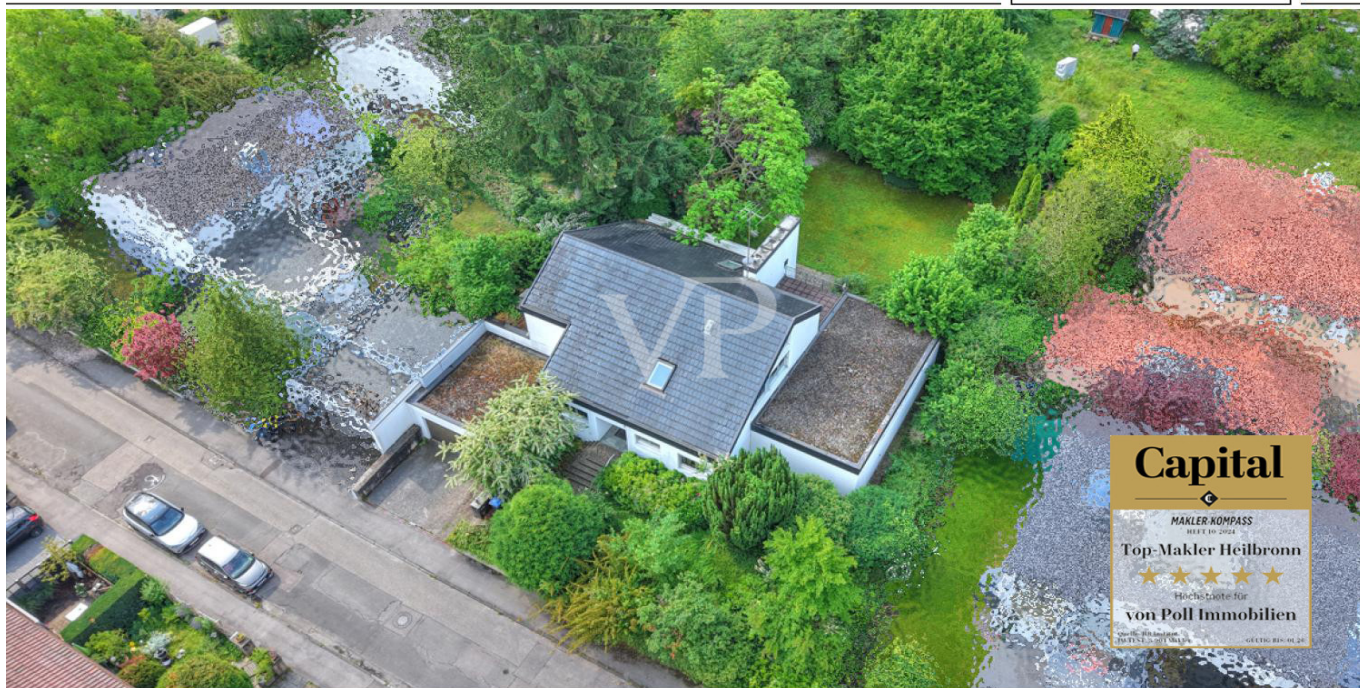


Heilbronn

Villa classica ed elegante con piscina interna e giardino da sogno a Heilbronn-Est

Codice oggetto: 25188055



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.785.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.110 m²

Codice oggetto: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188055
Superficie netta	ca. 288 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7.5
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.785.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

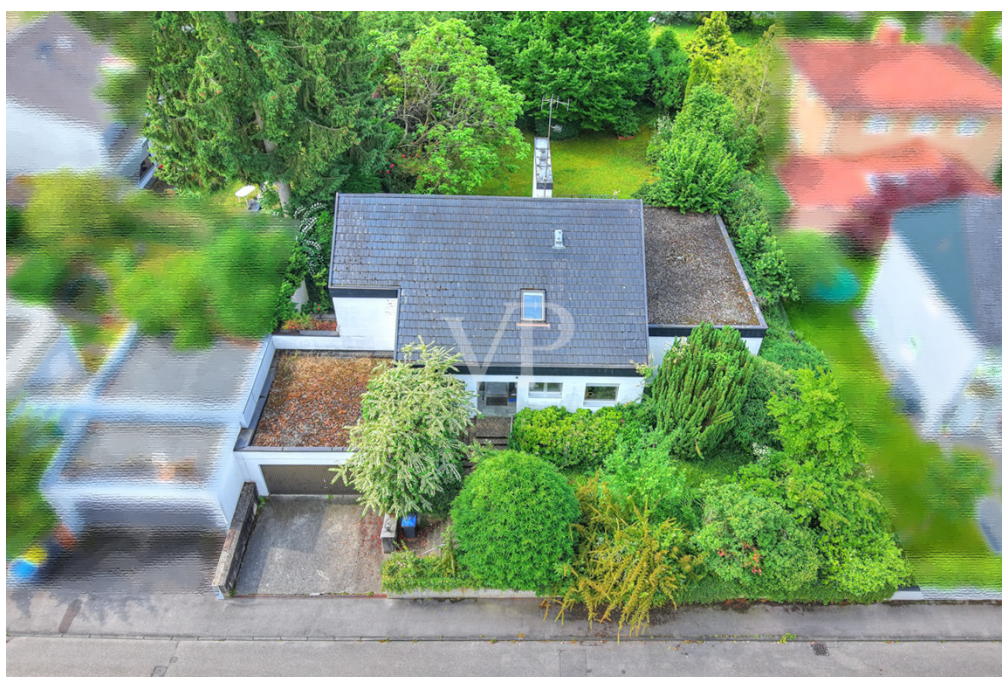
Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	716.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

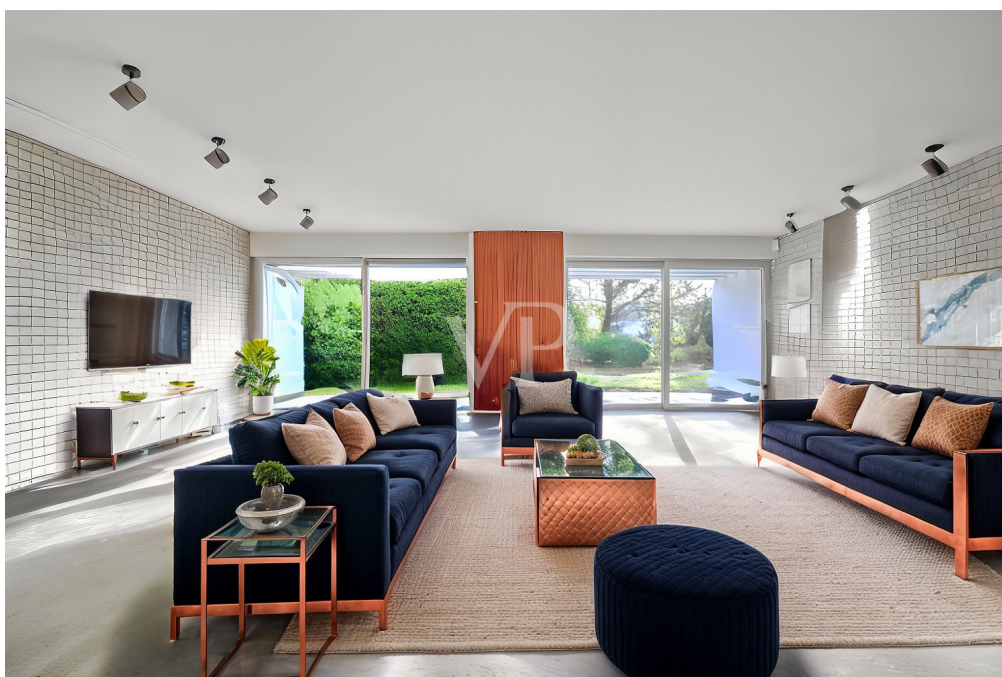
Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

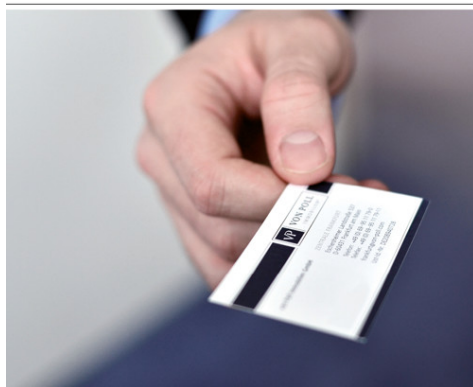
La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

La proprietà



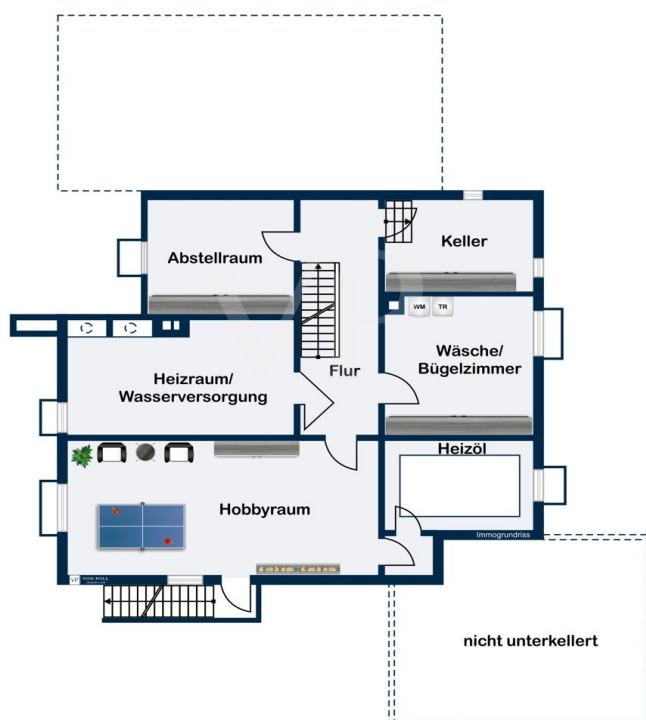
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

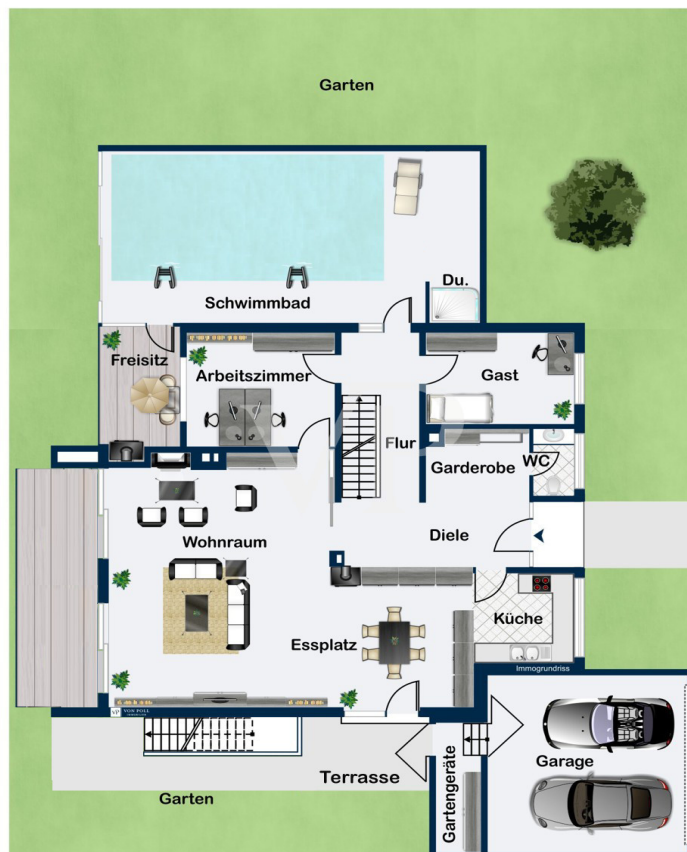
T.: 07131 - 12 32 46 0

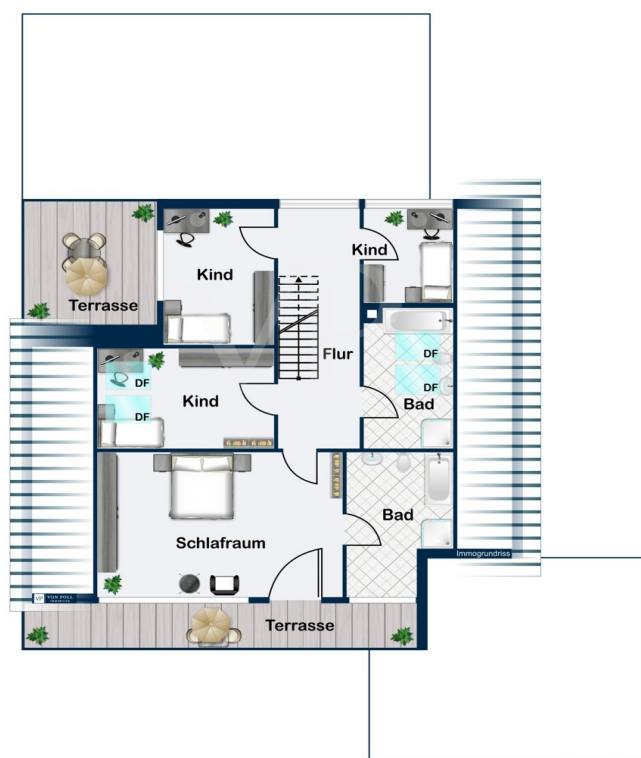
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 25188055 - 74074 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: 25188055 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Villa classica ed elegante con piscina interna e giardino da sogno a Heilbronn-Est. Questa eccezionale villa, costruita nel 1971, si trova in una delle zone residenziali più ambite di Heilbronn-Est, immersa in un ampio terreno di circa 1.119 m², che promette ampia privacy e un'elevata qualità della vita. Con circa 290 m² di superficie abitabile distribuita su tre livelli, la proprietà offre ampio spazio per famiglie esigenti. Il cuore della casa è la luminosa e spaziosa zona giorno e pranzo, il cui design open space e le ampie finestre creano un'atmosfera particolarmente invitante. Una stufa a legna offre un calore accogliente e comfort nelle giornate più fresche. Un totale di sei camere da letto e due bagni con luce naturale offrono ampia privacy. Un vero punto forte è la piscina interna privata con doccia separata, ideale per ore di relax in qualsiasi stagione. Balconi e terrazze su entrambi i piani, così come sull'imponente terrazza sul tetto, invitano a godersi l'aria aperta. L'ampia terrazza in giardino, dotata di tenda da sole integrata, offre il luogo ideale per trascorrere ore di relax all'ombra o per godersi serate conviviali all'aperto. Il giardino, curato nei minimi dettagli, è un paradiso per gli amanti del giardinaggio, che si tratti di un rifugio, di un'area giochi per bambini o di un luogo dove realizzare le proprie idee di design. Un camino esterno crea un'atmosfera accogliente per le serate estive circondati dal verde, mentre una casetta da giardino separata offre un comodo spazio per riporre gli oggetti. La posizione tranquilla coniuga la tranquillità con un'eccellente infrastruttura: asili, scuole, negozi e mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Pratici armadi a muro e un ampio garage doppio, che offre ampio spazio per veicoli, biciclette o altre attrezzature per hobby, impreziosiscono ulteriormente questa eccezionale proprietà. Questa villa combina spaziosità, comfort e una posizione privilegiata: una casa ideale per le famiglie che apprezzano lo stile, lo spazio e la qualità della vita.

Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

Tolles Grundstück in bester Lage

- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- Zwei Kaminöfen
- Einbauschränke
- Doppeltes Mauerwerk
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- Drei Terrassen
- Doppelgarage
- Gartengeräteraum

Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

Tutto sulla posizione

Diese stilvolle Villa befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien.

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 Pöhlpark 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.

Codice oggetto: 25188055 - 74074 Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 716.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25188055 - 74074 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com