

Heilbronn

Affascinante villa cittadina vicino al Pfühlpark, ideale per le famiglie che desiderano più spazio abitativo.

Codice oggetto: 25188176



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m²

Codice oggetto: 25188176 - 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: 25188176 - 74076 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188176
Superficie netta	ca. 182 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.145.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2009
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	199.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



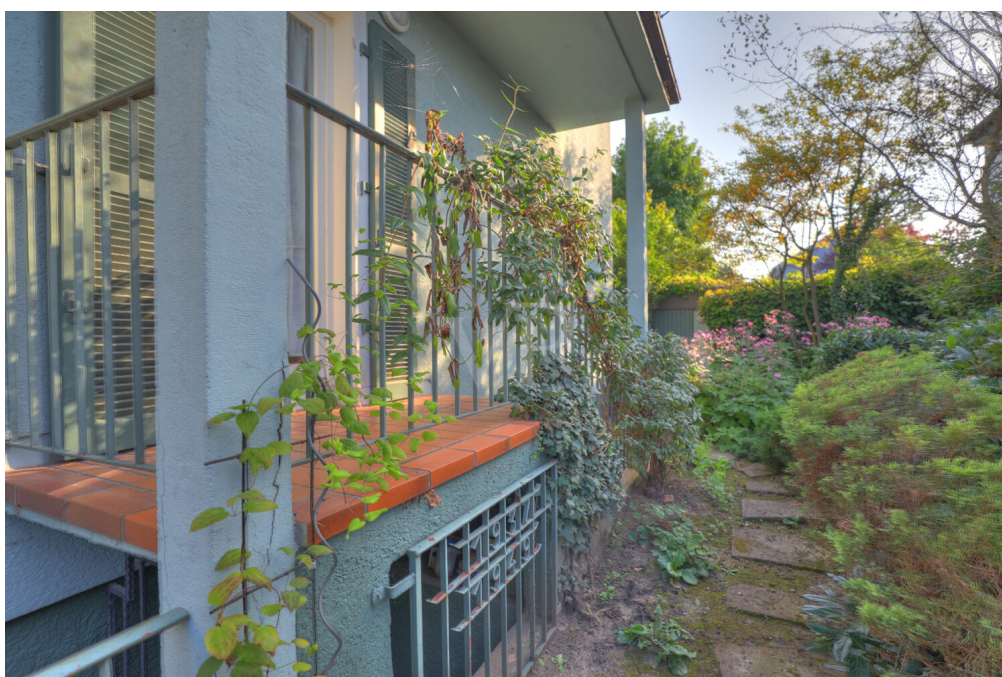
Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 25188176 - 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



VON POLL
IMMOBILIEN



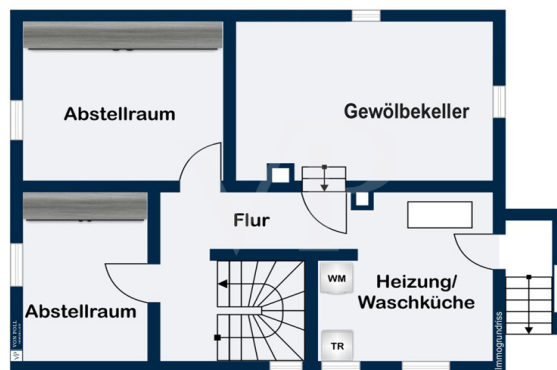
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

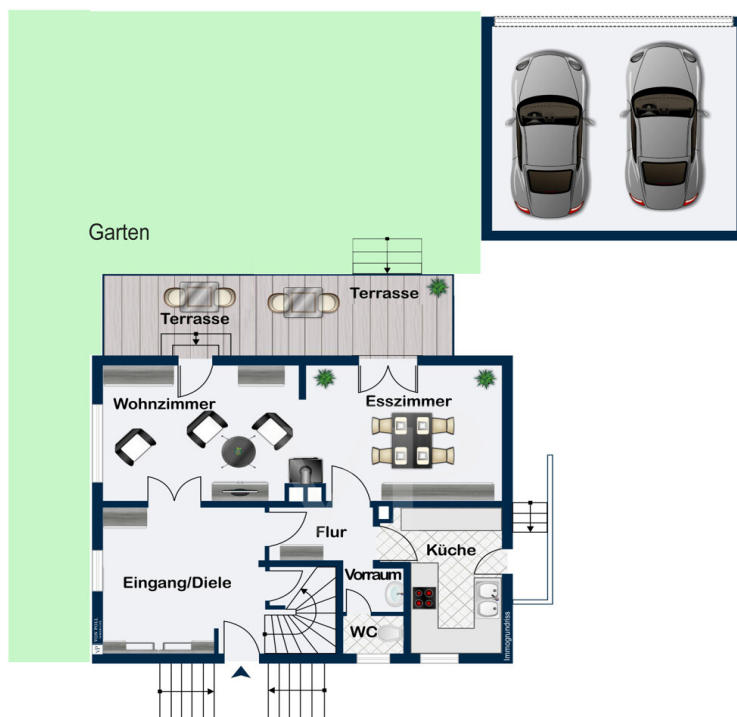
T.: 07131 - 12 32 46 0

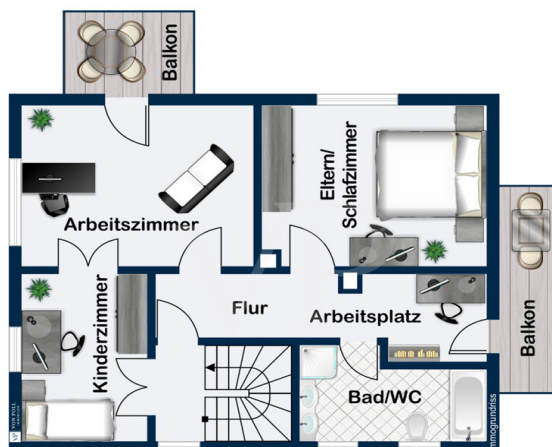
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

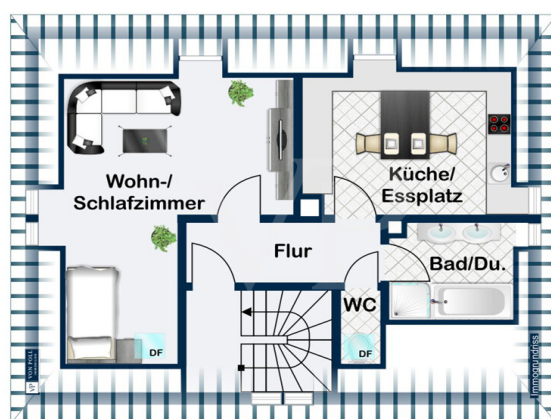
Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

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: 25188176 - 74076 Heilbronn

Una prima impressione

Vivere a Pfühlpark: con tanto spazio per tutta la famiglia! Questa affascinante villa cittadina, risalente al 1937, è stata ristrutturata con cura e attenzione ai dettagli, fondendo il carattere senza tempo dei tempi passati con il comfort abitativo moderno. Situata su un ampio terreno di 512 m², la casa offre circa 183 m² di superficie abitabile, ideale per le famiglie che cercano più spazio per vivere, lavorare e rilassarsi. La planimetria flessibile, l'atmosfera accogliente e i numerosi dettagli amorevolmente conservati rendono questa casa un luogo davvero speciale. Anche l'ampio ingresso trasmette un'atmosfera invitante. Da qui si accede alla lunga e luminosa zona giorno e pranzo, che combina perfettamente entrambe le funzioni in un unico open space. Le ampie finestre forniscono abbondante luce naturale e creano un collegamento con l'esterno. Due ingressi dalla zona giorno conducono alla terrazza in stile veranda, da cui una scala scende allo splendido e soleggiato giardino esposto a sud/ovest. Una finestra a tutta altezza dalla zona pranzo offre anche l'accesso alla stessa terrazza, consentendo di estendere senza soluzione di continuità sia la zona giorno che quella pranzo all'aperto. Dal corridoio, così come direttamente dalla zona giorno e pranzo, si accede alla cucina separata attrezzata. Da lì, si accede a un piccolo balcone, perfetto per coltivare erbe aromatiche o godersi l'aria fresca al mattino. Un classico bagno per gli ospiti completa la disposizione del piano terra. Al piano superiore si trovano un luminoso bagno con doccia e vasca, uno studio con accesso al balcone, ideale per gustare il caffè mattutino in tutta tranquillità, una cameretta per bambini e una camera da letto principale. L'ampio corridoio non solo offre spazio aggiuntivo per cassettiere o armadi, ma si apre anche su un altro balcone con una splendida vista sul verde circostante. La mansarda si integra perfettamente in una casa multigenerazionale o bifamiliare: dispone di una cucina indipendente, un bagno con doccia, un WC separato e un ampio locale che può essere utilizzato in modo flessibile come camera da letto, soggiorno o sala hobby. Il seminterrato offre due pratici ripostigli, una lavanderia e un locale tecnico, nonché una cantina storica con soffitto a volta, ideale per gli amanti del vino o della conservazione. Ulteriori caratteristiche includono un garage doppio e un impianto di riscaldamento centralizzato a gas con stufa in maiolica, che fornisce un calore efficiente e affidabile. La proprietà è stata costantemente sottoposta a manutenzione e ampiamente modernizzata in diverse fasi. Di particolare rilievo è l'importante ristrutturazione del 1982, durante la quale sono state rinnovate praticamente tutte le aree essenziali. Questa ha incluso l'isolamento della facciata, l'installazione completa di impianti elettrici e idraulici, la sostituzione di porte e finestre, la nuova pavimentazione, la scala e il garage. Negli anni successivi sono stati eseguiti ulteriori interventi di valorizzazione, come il rifacimento del tetto (1992), l'installazione del riscaldamento a gas e una nuova mano di vernice sulla facciata (2004), nonché il rinnovo

del garage e dei cancelli d'ingresso, delle ringhiere esterne e della recinzione (2008/2009). Questa casa coniuga il fascino dei decenni passati con la tecnologia moderna, ampi spazi e opzioni di utilizzo flessibili: è ideale per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o per chiunque apprezzi una vita spaziosa e ricca di storia.

Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- Offener Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 2 x Tageslichtbadezimmer + 2 x Gäste WC
- 3 x Balkon
- Dachgeschoss flexibel als separate Wohnung nutzbar (eigenes Bad + mögliche Küche)
- Keller mit Waschküche, Heizungsraum und Wellnessbereich
- Garten / Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung
- Doppelgarage mit elek. Garagentor
- Zentrale Gasheizung

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: Garagentore

2009: Eingangstor, Geländer Außentreppe, Zaun

Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25188176 - 74076 Heilbronn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 199.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25188176 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com