

Heilbronn

# Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem, blickgeschütztem Garten

**Codice oggetto: 26188001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.111 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26188001 - 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: 26188001 - 74074 Heilbronn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188001	Prezzo d'acquisto	1.650.000 EUR
Superficie netta	ca. 288 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie linda	ca. 111 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1971	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	716.70 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



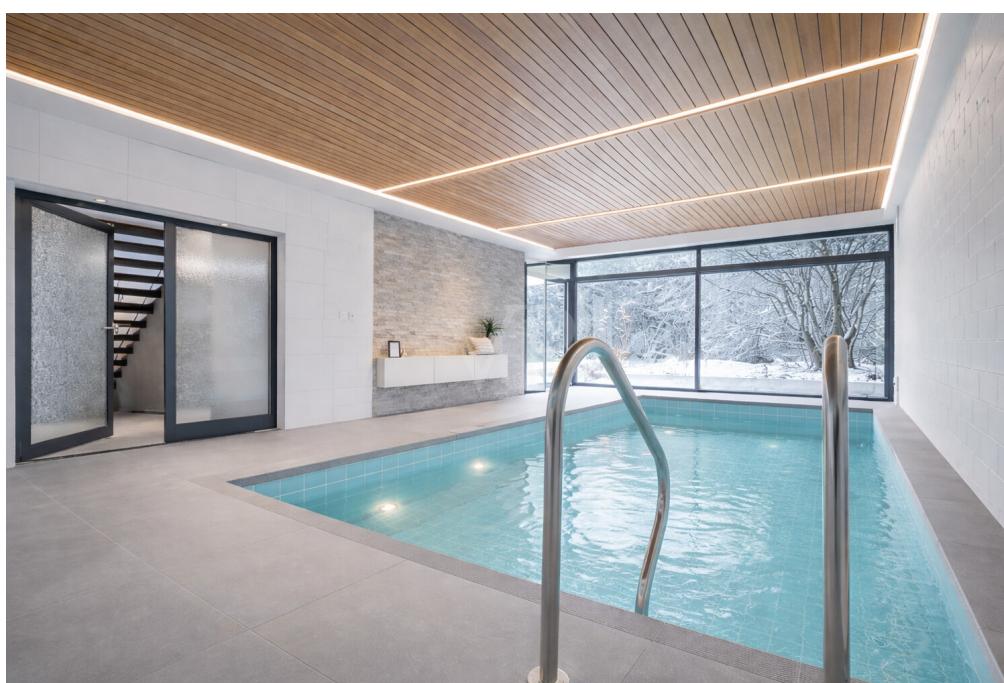
Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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 OF THE WORLD®

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



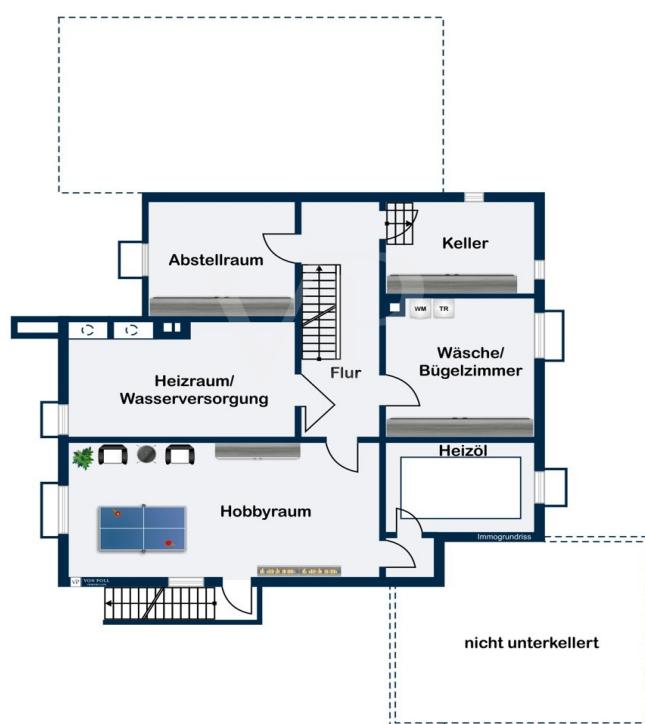
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

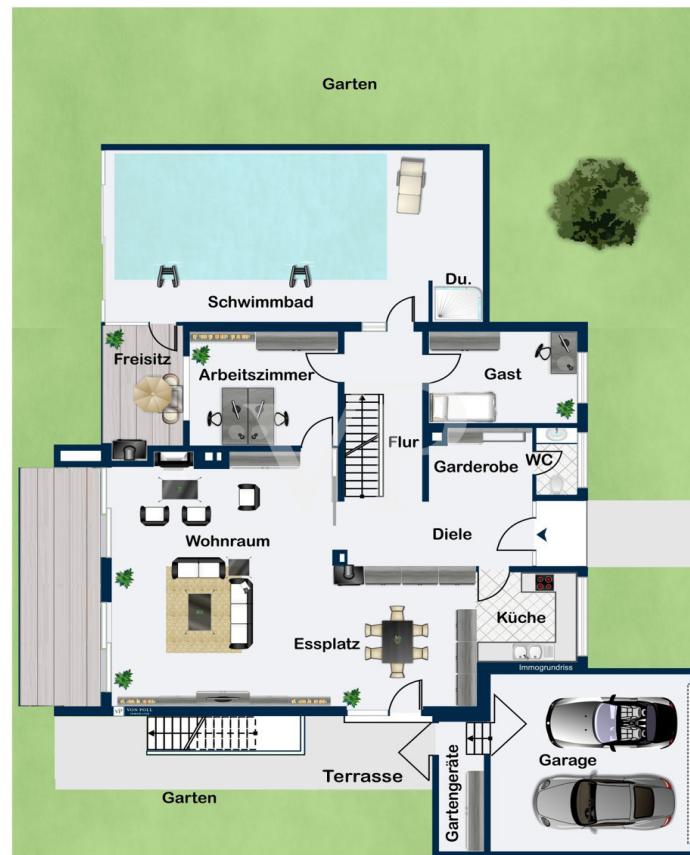
T.: 07131 - 12 32 46 0

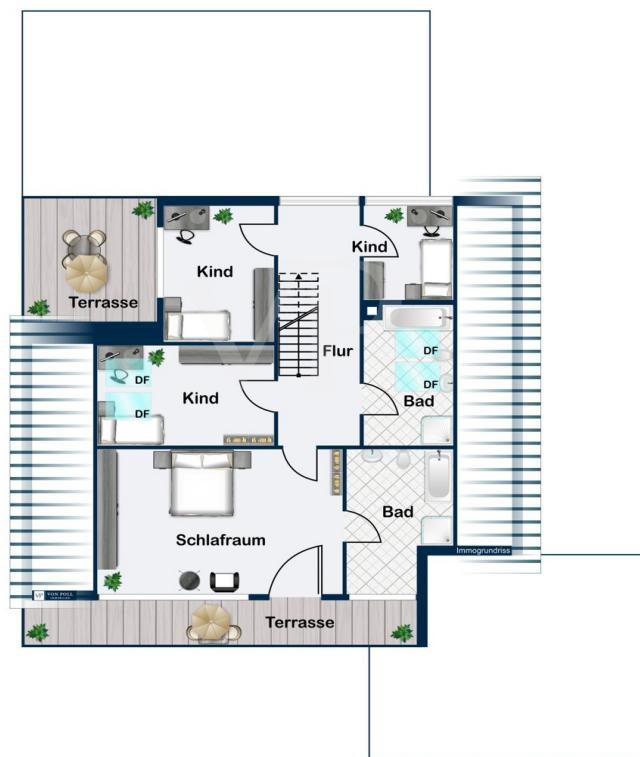
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Codice oggetto: 26188001 - 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: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Una prima impressione

Charmante Villa in gepflegter Umgebung mit großzügigem, blickgeschütztem Garten sucht Familie mit Anspruch.

In bester Lage von Heilbronn-Ost präsentiert sich diese klassisch elegante Villa auf einem großzügigen, uneinsehbaren Grundstück – ein Ort mit viel Raum für Familie, Rückzug und gemeinsame Momente.

Auf rund 288 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, verbindet das Haus Großzügigkeit mit einem durchdachten Grundriss – perfekt für Familien mit Anspruch.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich harmonisch zum Garten. Sechs Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder bieten Platz für jedes Familienmitglied. Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Indoor-Pool, der Entspannung zu jeder Jahreszeit verspricht.

Mehrere Terrassen, Balkone und die Dachterrasse erweitern den Wohnraum nach draußen. Der große, private Garten wird schnell zum Lieblingsort – für Kinder, entspannte Stunden im Grünen oder gesellige Abende am Außenkamin.

Die Doppelgarage mit direktem Gartenzugang sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Ein Zuhause, das Raum für Leben bietet – und ein Ort, an dem Familie und Qualität im Mittelpunkt stehen.

Hinweis: Die Exposébilder wurden digital bearbeitet und dienen der Veranschaulichung eines möglichen Zustands.

Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Dettagli dei servizi

Tolles Grundstück in bester Lage

- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- 2x Kaminofen
- Doppeltes Mauerwerk
- 2x Tageslichtbad
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- 3x Terrasse
- Doppelgarage

Codice oggetto: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Tutto sulla posizione

Diese exklusive Villa liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Häusern, angenehmer Nachbarschaft und einer hohen Wohnqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Der Stadtbahnanschluss sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle, unkomplizierte Anbindung an die Heilbronner Innenstadt.

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 Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfatal 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. Renommierte 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: 26188001 - 74074 Heilbronn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 716.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26188001 - 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](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)