

Heilbronn

# Mehr als nur Wohnen – ein Zuhause mit dem gewissen Etwas

Codice oggetto: 26188049

VERKAUFT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.085.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn**

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

Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26188049               |
| Superficie netta    | ca. 182 m <sup>2</sup> |
| 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                  | 1.085.000 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: 26188049 - 74076 Heilbronn

## Dati energetici

|   |                      |   |  |
|---|----------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           | Consumo finale di energia                             | <b>199.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>01.09.2035</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1937</b>                                |

Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



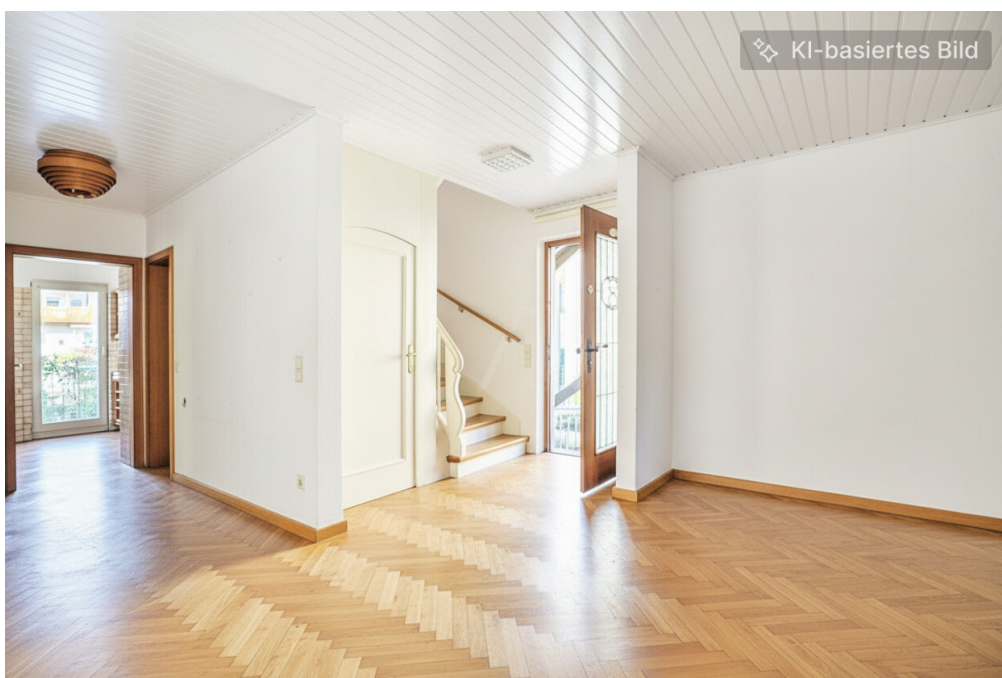
Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



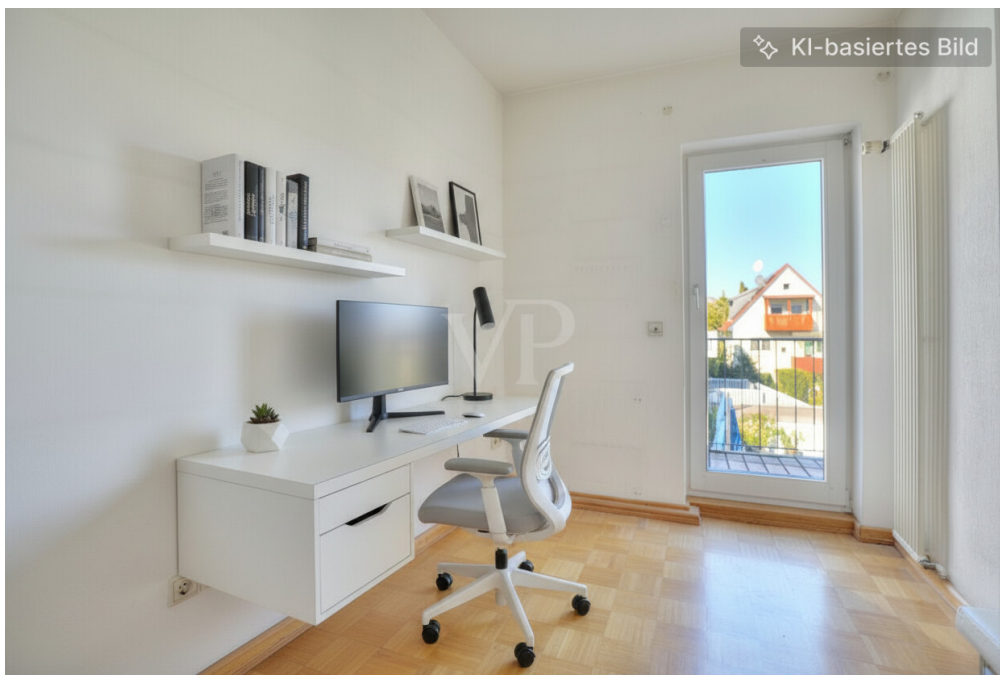
Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



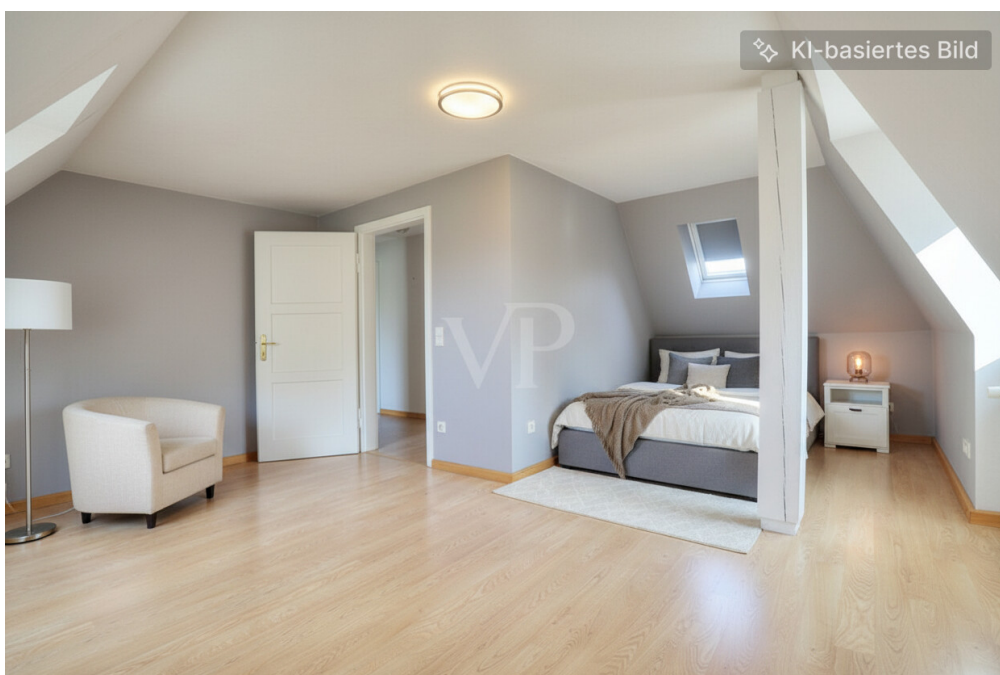
Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

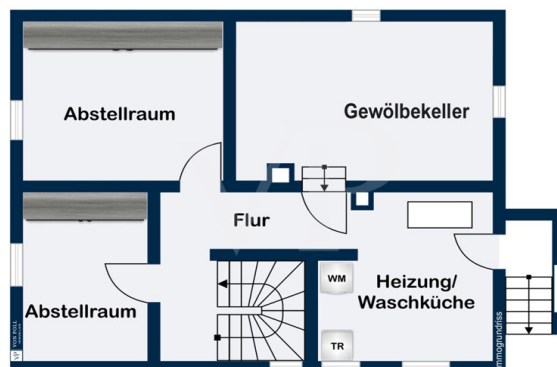
T.: 07131 - 12 32 46 0

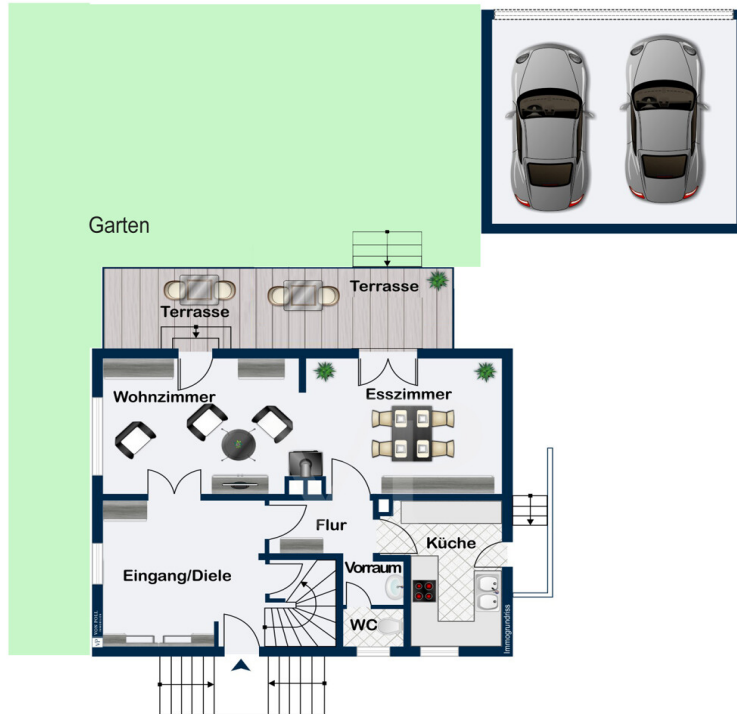
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

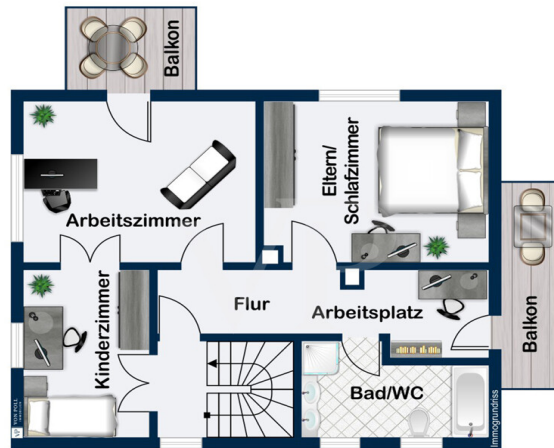


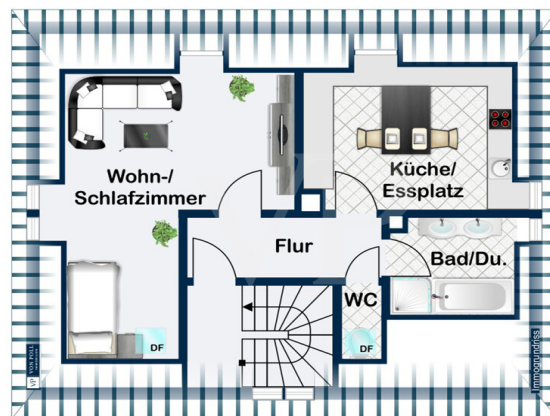
Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn

## 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: 26188049 - 74076 Heilbronn**

## Una prima impressione

Mehr als nur Wohnen – genießen Sie ein Zuhause mit dem gewissen Etwas, direkt am Pfühlpark. Raum, Ruhe und Lebensqualität für die ganze Familie – das ganze Jahr über.

Diese charmante Stadtvilla aus dem Jahr 1937 wurde in den 80ern saniert und verbindet den zeitlosen Charakter vergangener Tage mit modernem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von 512 m<sup>2</sup> bietet das Haus rund 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien, die sich mehr Platz zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen wünschen. Die flexible Raumaufteilung, die warme Atmosphäre und zahlreiche liebevoll erhaltene Details machen dieses Zuhause zu einem besonderen Ort zum Ankommen.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein einladendes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie in den langen Wohn- und Essbereich, der beide Funktionen harmonisch in einem offenen Raum vereint. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine direkte Verbindung zum Außenbereich. Im Frühling laden die zwei Zugänge auf die Terrasse im Veranda-Stil dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen zu genießen und den Blick auf den blühenden Garten mit Süd-/West-Ausrichtung schweifen zu lassen. Auch vom Essbereich erreichen Sie die Terrasse über ein bodentiefes Fenster – so lässt sich das Wohnen bei schönem Wetter nahtlos nach draußen erweitern.

Die separate Einbauküche ist sowohl vom Flur als auch vom Wohn- und Essbereich erreichbar. Ein kleiner Balkon bietet im Frühling perfekten Platz für frische Kräuter, Pflanzen oder den morgendlichen Kaffee an der frischen Luft. Ein klassisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Büro mit eigenem Balkon – ideal, um sonnige Frühlingstage entspannt zu genießen – sowie ein Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer. Der großzügige Flur bietet zusätzlichen Platz für Schränke und Kommoden und öffnet sich zu einem weiteren Balkon mit herrlichem Blick ins grüne, blühende Umfeld.

Das Dachgeschoss eignet sich hervorragend für ein Mehrgenerationen- oder Zweifamilienkonzept. Es verfügt über eine eigene Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein großes, vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Hobbyraum.

Der Keller bietet zwei praktische Abstellräume, einen Heizungs- und Waschraum sowie einen klassischen Gewölbekeller – perfekt für Weinliebhaber.

**Zur Ausstattung gehören außerdem eine Doppelgarage sowie eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einem Kachelofen, die für effiziente Wärme sorgen.**

**Das Anwesen wurde fortlaufend gepflegt und in mehreren Etappen umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist die Kernsanierung 1982, bei der Fassadendämmung, Elektro- und Sanitärinstallation, Türen, Fenster, Bodenbeläge, Treppe und Garage erneuert wurden. Weitere wertsteigernde Maßnahmen folgten: Neueindeckung des Daches (1992), Gasheizung und Fassadenanstrich (2004), Erneuerung von Garagen- und Eingangstoren, Außengeländern und Zaunanlage (2008/2009).**

**Dieses Haus verbindet historischen Charme mit modernem Komfort, großzügigen Räumen und flexibler Nutzung – perfekt für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die ein Zuhause mit Geschichte und einem blühenden Garten genießen möchten. Gerade im Frühling wird der Garten zu einer echten Wohlfühloase.**

**Codice oggetto: 26188049 - 74076 Heilbronn**

## **Dettagli dei servizi**

- Offener Wohn-/ Essbereich
- Einbauküche mit Zugang zum Garten
- Kachelofen im Wohnzimmer
- 2 x Tageslichtbadezimmer + Gäste-WC
- 2 x Balkon plus große Terrasse / Veranda
- Dachgeschoss flexibel als separate / autarke Wohnung nutzbar (eigenes Bad + vorhandene Küchenanschlüsse)
- Keller mit Waschküche, Heizungsraum und Sauna
- Garten / Terrasse in Süd-/West-Ausrichtung
- Doppelgarage mit elek. Garagentor und zusätzlicher Hintertür zum Garten / Haus

### **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:** Garagentor

**2009:** Eingangstor, Geländer Außentreppe, Zaun

**Codice oggetto: 26188049 - 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 Köpftal 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: 26188049 - 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)**