

Heilbronn

Sommergarten & Villaflair in bester Lage von Heilbronn-Ost

Codice oggetto: 26188101

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchste Note für

von Poll Immobilien

Nur für die Nutzung

auf der Website

Nur für die Nutzung

auf der Website

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 288 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.111 m²

Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

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

Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188101
Superficie netta	ca. 288 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.650.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2000
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 111 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26188101 - 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: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



Codice oggetto: 26188101 - 74074 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: 26188101 - 74074 Heilbronn

La proprietà



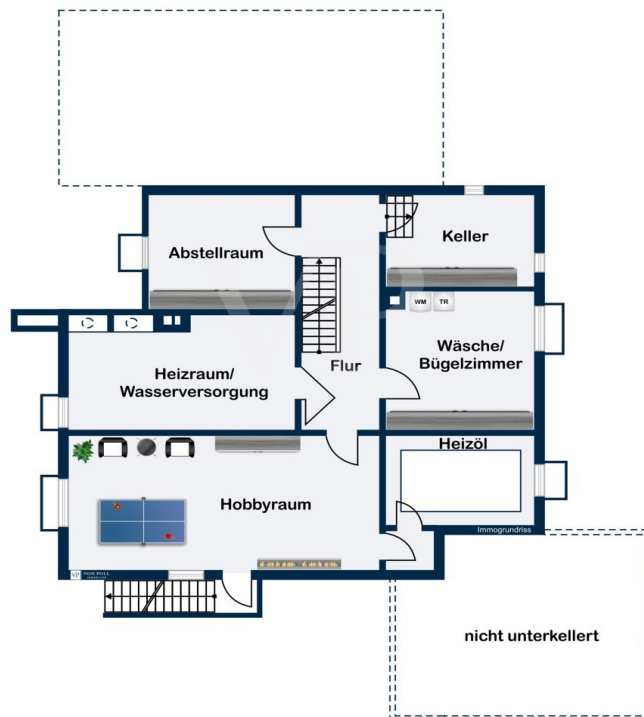
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

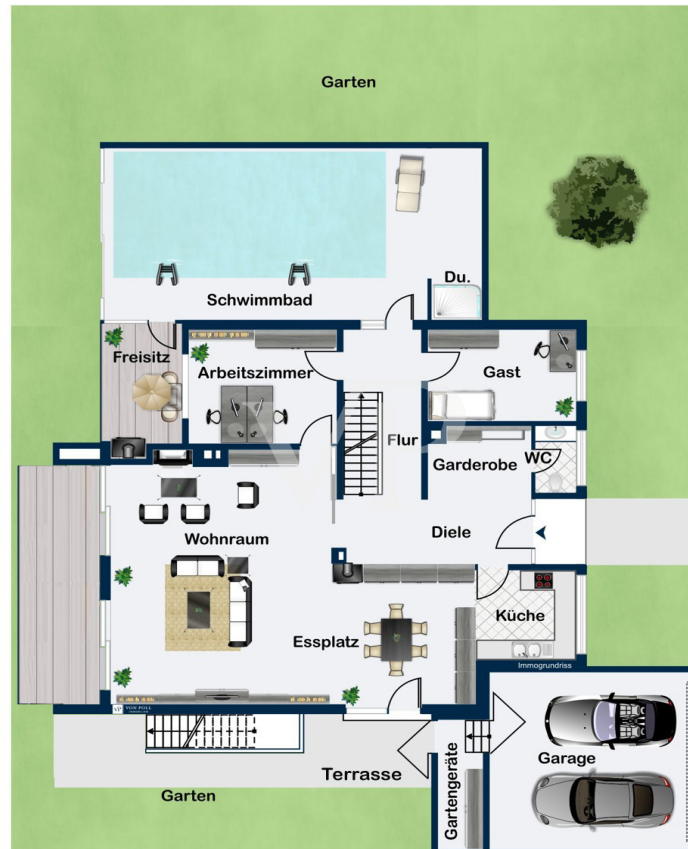
T.: 07131 - 12 32 46 0

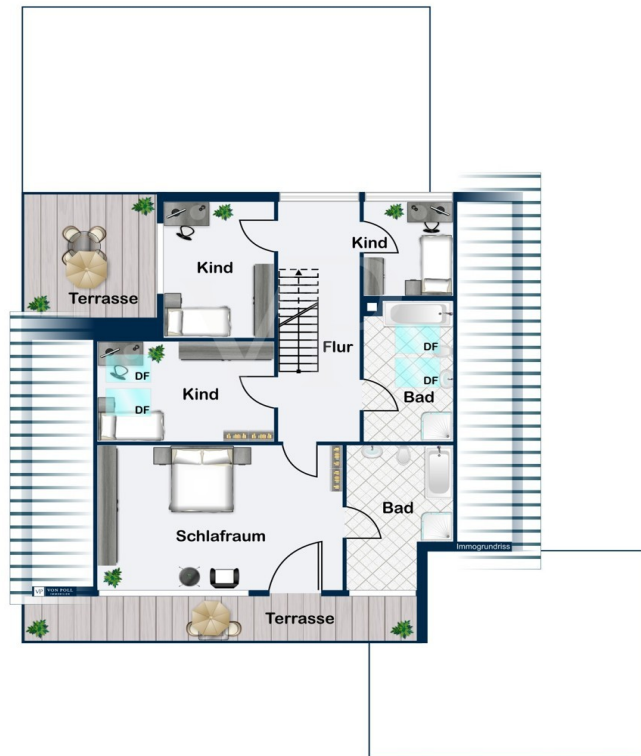
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 26188101 - 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: 26188101 - 74074 Heilbronn

Una prima impressione

Sommergarten & Villaflair in bester Lage von Heilbronn-Ost

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn präsentiert sich diese charmante Villa mit zeitloser Architektur, großzügigem Raumangebot und einem herrlichen Garten. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft verbindet ein exklusives Wohngefühl mit kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auf rund 280 m² Wohnfläche über drei Ebenen entfaltet das Haus seinen besonderen Charakter: großzügige Räume, viel Tageslicht und ein klassischer Grundriss schaffen ein stilvolles Zuhause mit vielfältigen Möglichkeiten für Familien und anspruchsvolles Wohnen.

Herzstück der Villa ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang in den Garten. Große Fensterflächen holen das Grün nach innen und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Natur.

Der weitläufige, blickgeschützte Garten wird im Sommer zum privaten Rückzugsort – ob entspannte Stunden auf der Terrasse, gesellige Abende am Außenkamin oder Platz zum Spielen und Genießen im Grünen. Mehrere Terrassen, Balkone und eine Dachterrasse erweitern den Wohnkomfort ins Freie.

Sechs Schlafzimmer, zwei Tageslichtbäder sowie ein hauseigener Indoor-Pool bieten außergewöhnlich viel Raum für Familie, Gäste und Erholung zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit direktem Gartenzugang und die besondere Wohnqualität einer der besten Adressen in Heilbronn-Ost.

Codice oggetto: 26188101 - 74074 Heilbronn

Dettagli dei servizi

- **Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen**
- **Indoor-Pool inklusive Dusche**
- **2x Kaminofen**
- **2x Tageslichtbad + Gäste-WC**
- **Markise**
- **Balkon**
- **3x Terrasse**
- **Doppelgarage**
- **Tolles Grundstück in bester Lage**

Codice oggetto: 26188101 - 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 Pfülpark 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: 26188101 - 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