

Heilbronn

Einzigartige Villa in Heilbronn-Ost – Großzügigkeit, Stil und Vielfalt vereint

Número da propriedade: 25188332



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.789.000 EUR • ÁREA: ca. 303 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.770 m²

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

Numa vista geral

Número da propriedade	25188332
Área	ca. 303 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	11
Quartos	8
Casas de banho	2
Ano de construção	1926
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.789.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1990
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	189.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.04.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1982

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel



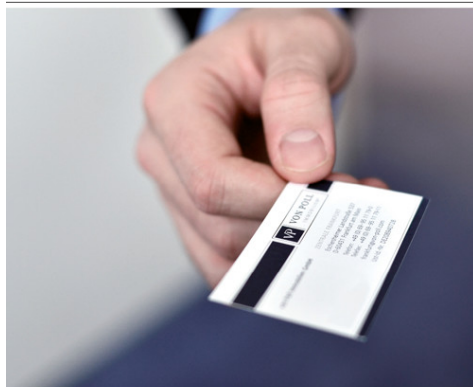
Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel

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

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

O imóvel

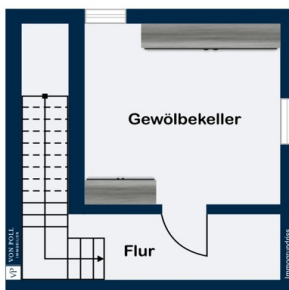


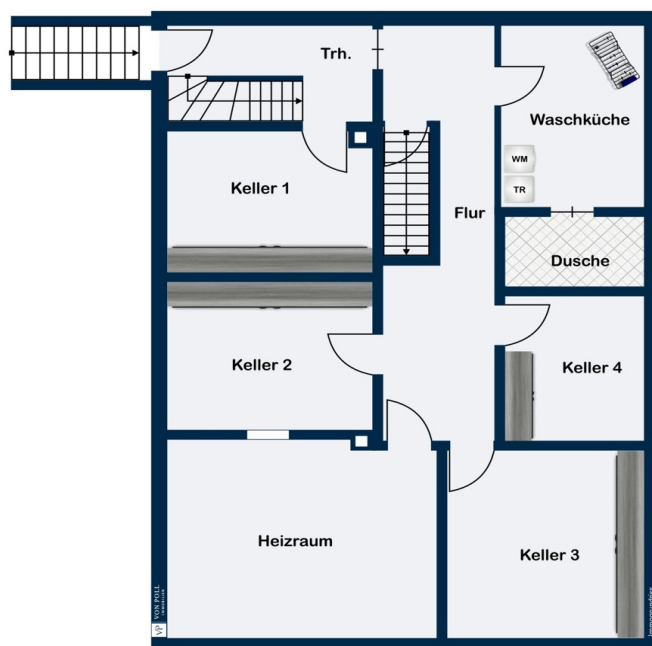
www.von-poll.com



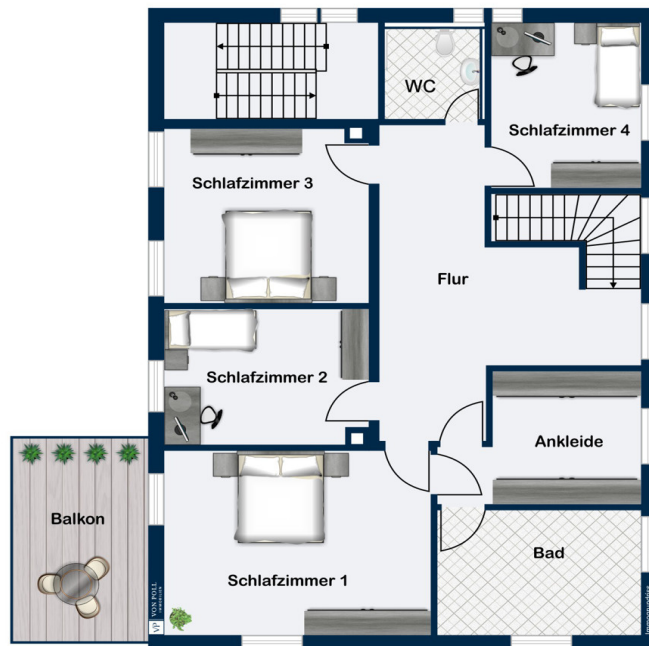
Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

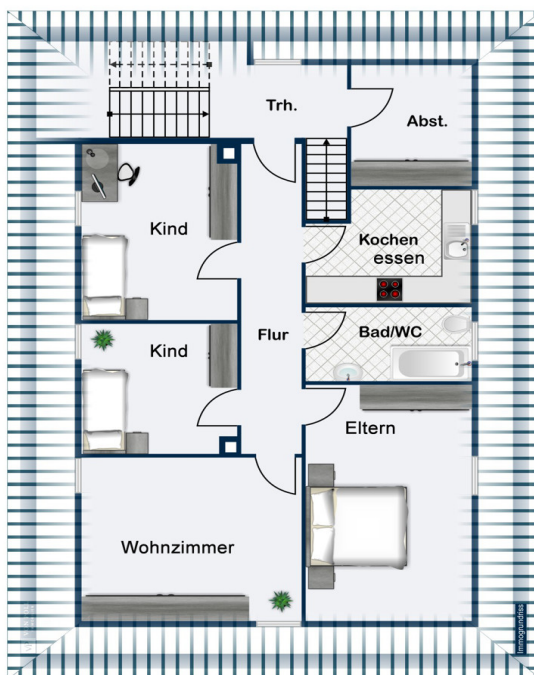
Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

Uma primeira impressão

In einer der exklusivsten Wohnlagen Heilbronnns befindet sich diese besondere Villa – ein Anwesen von seltener Qualität. Großzügigkeit, Eleganz und ein hohes Maß an Privatsphäre vereinen sich hier zu einem Wohnambiente, das außergewöhnliche Ansprüche erfüllt.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.770 m² thront das repräsentative Herrenhaus mit rund 300 m² Wohnfläche. Bereits der erste Eindruck vermittelt die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: eine klassische Architektursprache, ausgewogene Proportionen und ein mit viel Sorgfalt gepflegtes Umfeld verleihen dem Haus Charakter und Seele.

Insgesamt stehen elf Zimmer zur Verfügung, darunter acht Schlafzimmer. Hohe Decken, große Fensterflächen und eine wohlüberlegte Raumaufteilung sorgen für helle, offene Räume mit gleichzeitig behaglichem Wohngefühl. Zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang bieten maximale Flexibilität – ideal für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich: Der weitläufige Garten in sonniger Südlage lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ob auf der großzügigen Terrasse, der Dachterrasse oder am Außenpool mit Poolhaus und Außendusche – hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und naturnahe Erholung in vollen Zügen.

Im Inneren empfängt Sie eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer bildet das Herzstück des Hauses. Zwei Tageslichtbäder sowie zwei separate WCs sorgen für hohen Wohnkomfort. An kühleren Tagen schafft der Kaminofen im Wohnbereich eine gemütliche Stimmung. Ein stilvoller Weinkeller bietet zudem den perfekten Rahmen für besondere Genussmomente.

Auch in funktionaler Hinsicht überzeugt die Villa: Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum erleichtert den Alltag, während der Spitzboden zusätzlichen Stauraum oder Raum für individuelle Ideen bereithält. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 1990, in deren Zuge unter anderem das Dach inklusive Dämmung erneuert wurde. Eine Doppelgarage für zwei Fahrzeuge ist ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus liegt bereits eine Baugenehmigung für eine mögliche Erweiterung vor.

Diese Villa ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Ort zum Leben, Ankommen und

Wohlfühlen. Für Menschen, die das Besondere schätzen und Raum für individuelle Lebensentwürfe suchen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Ausstrahlung dieses Anwesens begeistern. Hier eröffnet sich Ihnen ein neues Zuhause – stilvoll, großzügig und voller Perspektiven.

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

Detalhes do equipamento

Besonderheiten/Extras:

- Zwei Einheiten mit zwei Zugängen
- Extragroßes Grundstück in zentraler Lage
- Terrasse / Garten / Dachterrasse in Südausrichtung
- 2x Tageslichtbadezimmer + 2x separate WC's
- Einbauküche
- Speisekammer
- Kaminofen
- Weinkeller
- Hauswirtschaftsraum
- Hohe Decken
- Spitzboden
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- Garage für 2 Fahrzeuge + Baugenehmigung für Erweiterung / Umbau / Anbau vorhanden

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

Tudo sobre a localização

Diese ansprechende Stadtvilla liegt in einer gewachsenen und ruhigen Wohngegend im begehrten Heilbronner Osten. Der Anschluss an die Stadtbahn sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Heilbronner Innenstadt in nur wenigen Minuten. Dort erwartet Sie ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Cafés und Restaurants, ebenso wie größere Einkaufszentren, das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater sowie der Marktplatz.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich zahlreich: Der nahegelegene Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten ist bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus laden das Naturschutzgebiet Köpfertal sowie das Licht- & Luftbad zu entspannenden Stunden im Grünen ein. Entlang des Neckars finden sich attraktive Promenaden und gemütliche Biergärten, die zu Spaziergängen und zum Verweilen einladen.

Mit rund 128.000 Einwohnern zählt Heilbronn zu den wirtschaftlich bedeutenden Städten der Region. Zahlreiche namhafte Unternehmen wie Lidl, Bosch, Audi und weitere Arbeitgeber prägen den Standort und sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine sehr gute Verkehrsanbindung besteht über den öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie die Autobahnen A6 und A81. Dadurch sind Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg bequem erreichbar; der Flughafen Stuttgart liegt etwa eine Autostunde entfernt.

Die Region Heilbronn-Franken ist zudem für ihr drittgrößtes Weinanbaugebiet Württembergs bekannt und bietet ein breites Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Verschiedene Reit-, Fußball- und Tennisvereine sowie zahlreiche weitere Angebote unterstreichen den hohen Freizeitwert. Heilbronn präsentiert sich damit als attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität für Familien, Paare und Berufstätige.

Auch im Bildungsbereich verzeichnet die Stadt ein kontinuierliches Wachstum. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen stehen renommierte Hochschulen zur Verfügung, darunter die Technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn sowie die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

In den kommenden Jahren wird Heilbronn eine dynamische Weiterentwicklung erfahren, insbesondere durch zukunftsweisende Projekte in den Bereichen Künstliche Intelligenz und nachhaltige Stadtentwicklung. Hervorzuheben ist hierbei der Innovationspark

Künstliche Intelligenz (IPAI), der Heilbronn als führenden europäischen Standort für angewandte KI etablieren soll. Auf einer Fläche von rund 23 Hektar entstehen Forschungs- und Entwicklungsbereiche ebenso wie Wohn- und Gewerbeflächen. Ziel ist es, Unternehmen, Forschungseinrichtungen und hochqualifizierte Fachkräfte aus aller Welt anzuziehen.

Ein weiteres zukunftsorientiertes Projekt ist das Smart City District, bei dem ein ehemaliges Bahngelände in ein modernes, nachhaltiges Stadtquartier umgewandelt wird. Geplant sind innovative Energie- und Versorgungskonzepte wie lokale Wärme- und Stromnetze, die ein ressourcenschonendes und energieeffizientes Umfeld schaffen. Diese Entwicklungen werden durch Fördermittel von Land und Bund sowie durch private Investitionen unterstützt.

All diese Faktoren tragen dazu bei, dass Heilbronn sich als moderner, nachhaltiger und lebenswerter Standort für Menschen jeden Alters etabliert.

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 189.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25188332 - 74076 Heilbronn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com