

Heilbronn

# Exklusives Villenanwesen – Frühlingserwachen im eigenen Gartenparadies

*Número da propriedade: 26188022*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.710.000 EUR • ÁREA: ca. 303 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.770 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn**

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

Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26188022	Preço de compra	1.710.000 EUR
Área	ca. 303 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	1990
Quartos	11	Tipo de construção	Sólido
Quartos	8	Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1926		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26188022 - 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/m <sup>2</sup> a
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: 26188022 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



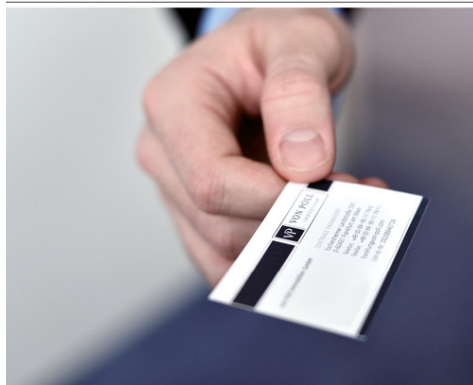
Número da propriedade: 26188022 - 74076 Heilbronn

## 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 OF THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN

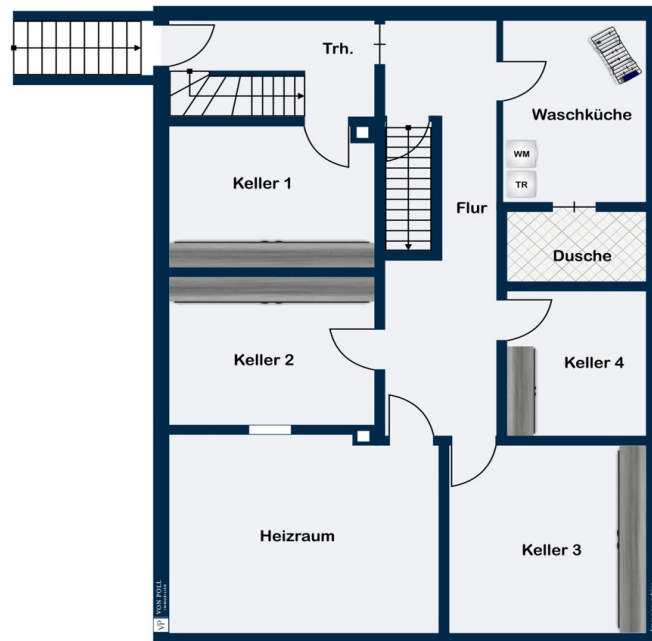


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

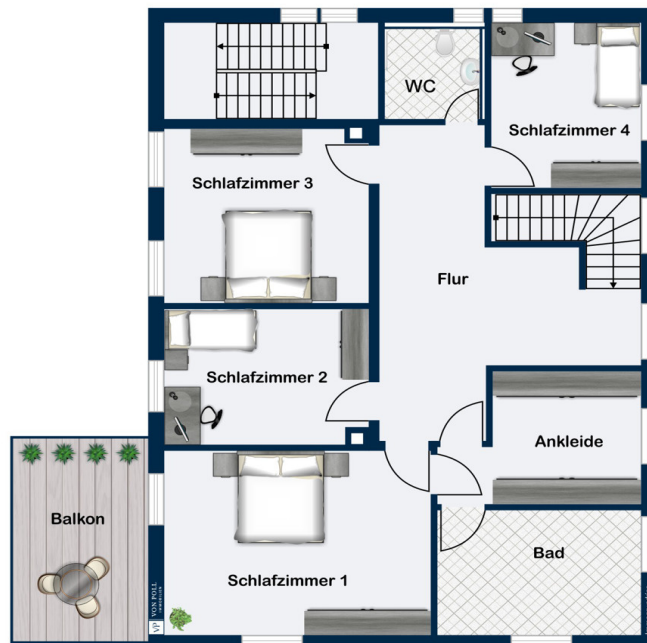
T.: 07131 - 12 32 46 0

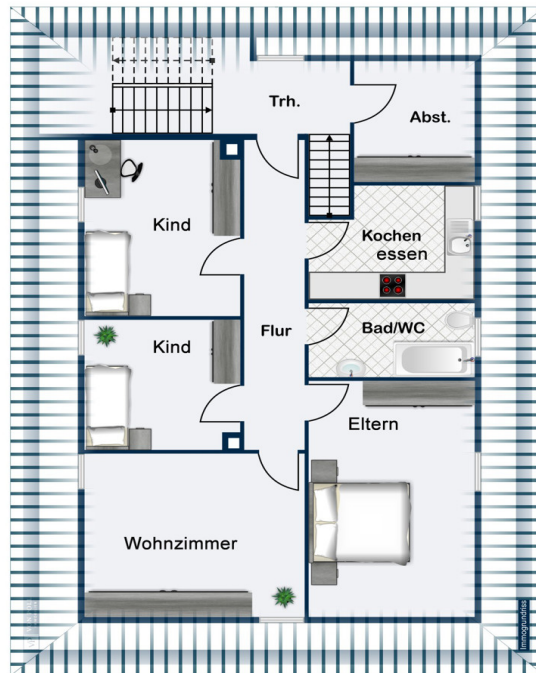
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)











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: 26188022 - 74076 Heilbronn**

## Uma primeira impressão

Exklusives Villenanwesen – Frühlingserwachen im eigenen Gartenparadies

In einer der exklusivsten Wohnlagen Heilbronns präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als echtes Refugium für anspruchsvolles Wohnen. Eingebettet in ein weitläufiges Grundstück vereint dieses Anwesen stilvolle Architektur, beeindruckende Großzügigkeit und ein hohes Maß an Privatsphäre – ein Zuhause mit Seltenheitswert.

Auf ca. 1.770 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erhebt sich das repräsentative Herrenhaus mit rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bereits beim Ankommen spürt man die besondere Ausstrahlung dieser Immobilie: klassische Architekturelemente, harmonische Proportionen und ein liebevoll gepflegtes Umfeld verleihen dem Haus Charakter, Eleganz und eine zeitlose Wertigkeit.

Die Villa bietet insgesamt elf Zimmer, darunter acht Schlafzimmer. Großzügige Raumdimensionen, hohe Decken und weitläufige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Dank zwei separater Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Gerade jetzt, mit dem Beginn des Frühlings, entfaltet der Außenbereich seine ganze Stärke:

Der parkähnlich angelegte Garten in sonniger Südlage wird zur privaten Wohlfühloase. Blühende Beete, großzügige Grünflächen und viel Raum zum Durchatmen laden dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, sonnige Nachmittage auf der Dachterrasse oder

erfrischende Momente am Außenpool mit Poolhaus und Außendusche – hier wird der Sommer zum täglichen Begleiter. Ein Ort für Ruhe, Erholung und stilvolle Gartenfeste im privaten Rahmen.

Im Inneren setzt sich die warme, einladende Atmosphäre fort. Die hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Zwei Tageslichtbäder sowie zwei separate WCs bieten Komfort für Familie und Gäste. An kühleren Abenden sorgt der Kaminofen im Wohnbereich für eine behagliche Stimmung, während der stilvolle Weinkeller Raum für genussvolle Stunden und besondere Anlässe schafft.

Auch funktional überzeugt die Villa: Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum erleichtert den Alltag, der Spitzboden bietet zusätzliche Nutz- oder Gestaltungsmöglichkeiten. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 1990, inklusive Erneuerung des Daches samt Dämmung. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab. Zudem liegt bereits eine Baugenehmigung für eine mögliche Erweiterung vor – ein weiterer Pluspunkt für langfristige Perspektiven.

Diese Villa ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Lebensraum für Menschen, die Großzügigkeit, Stil und Individualität schätzen. Ein Ort zum Ankommen, Aufblühen und Genießen – besonders in der schönsten Zeit des Jahres.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Anwesens begeistern.

Ein Zuhause, das Raum für Lebensqualität, Ruhe und Zukunft bietet.

**Número da propriedade: 26188022 - 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: 26188022 - 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: 26188022 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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