

Heilbronn

Sommergarten & Villaflair in bester Lage von Heilbronn-Ost

Número da propriedade: 26188101

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Heilbronn

★★★★★

Höchste Note für
von Poll ImmobilienNur für die besten
Makler in Heilbronnseit 2011
GEFÜRHOBT

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • ÁREA: ca. 288 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.111 m²

Número da propriedade: 26188101 - 74074 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: 26188101 - 74074 Heilbronn

Numa vista geral

Número da propriedade	26188101	Preço de compra	1.650.000 EUR
Área	ca. 288 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2000
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 111 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1971		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	716.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	19.09.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



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®)

Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

O imóvel



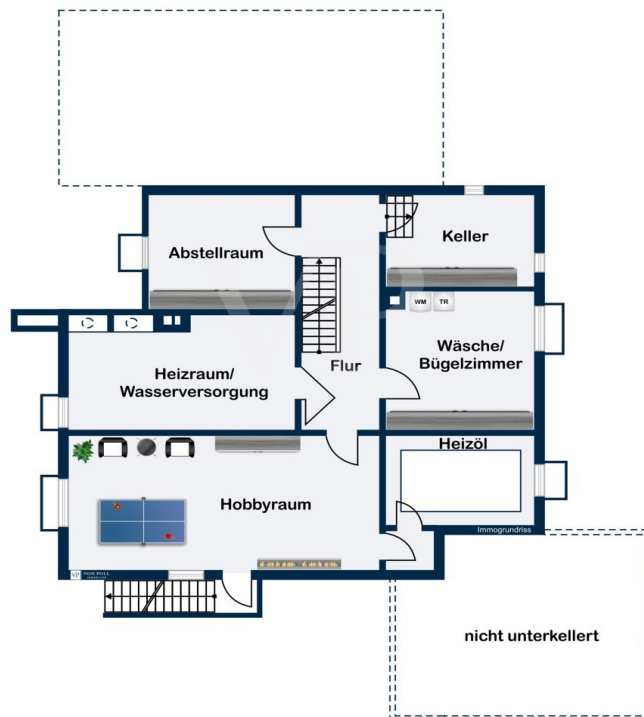
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

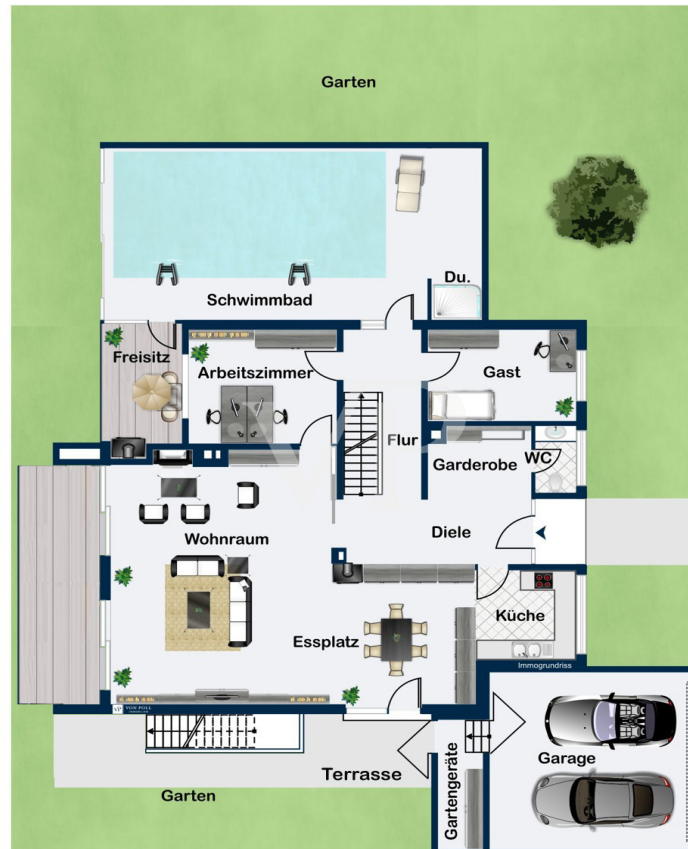
T.: 07131 - 12 32 46 0

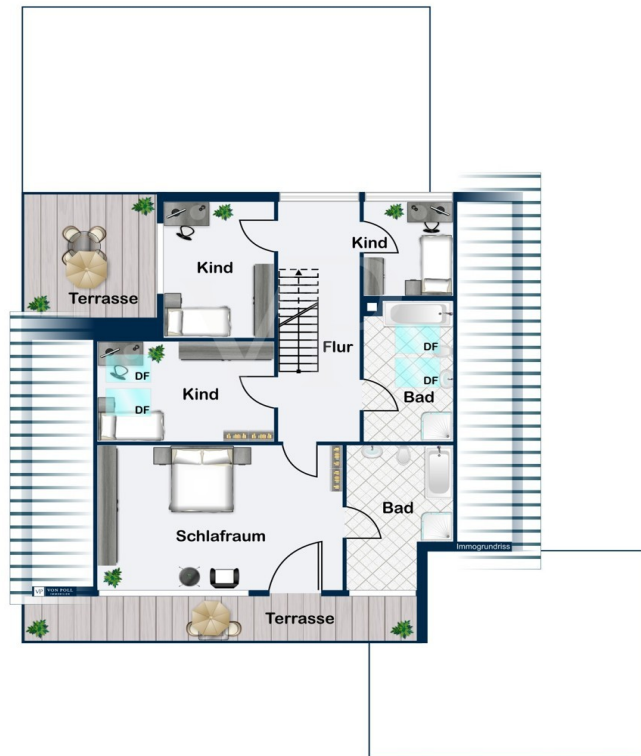
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Número da propriedade: 26188101 - 74074 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: 26188101 - 74074 Heilbronn

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26188101 - 74074 Heilbronn

Tudo sobre a localização

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 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.

Número da propriedade: 26188101 - 74074 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