

Heilbronn – Heilbronn

# Großzügige Villa mit traumhaften Grundstück in HN-Ost!

Objektnummer: 24188007



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

KAUFPREIS: 1.940.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 290 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.119 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188007
Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.940.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl



Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

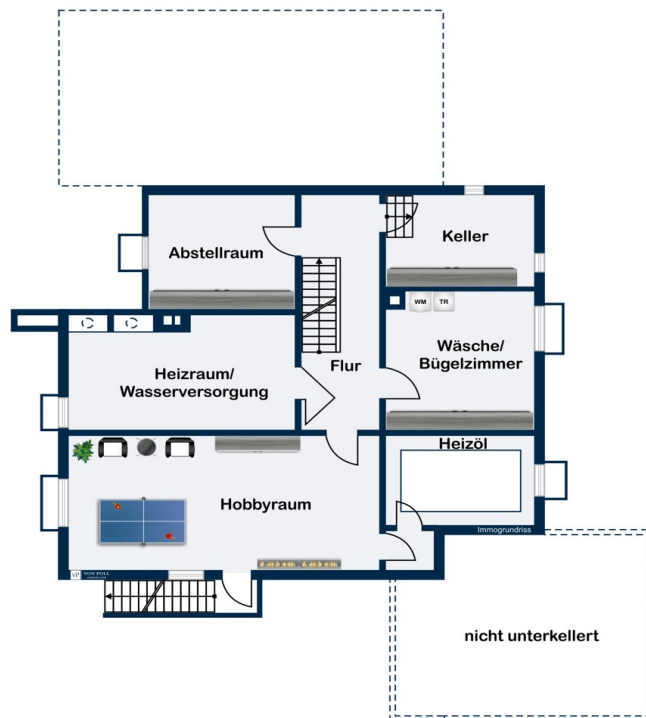
## Die Immobilie

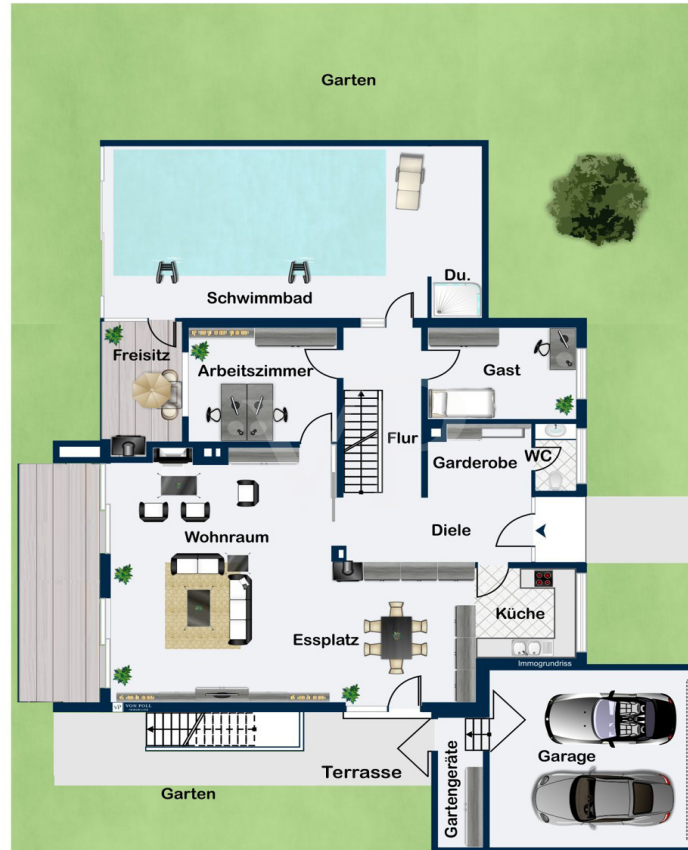




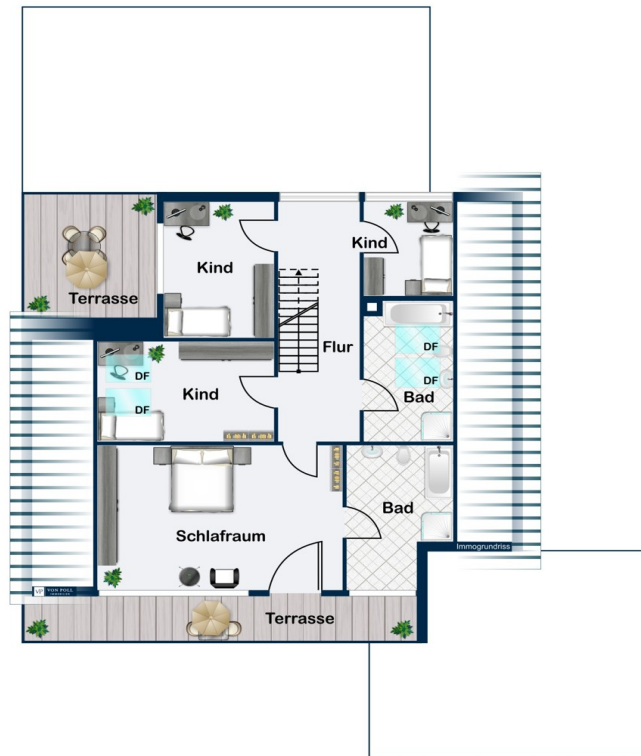
Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ein erster Eindruck

Großzügige Villa mit traumhaften Grundstück. Die großzügige Villa aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einem ca. 1119 m<sup>2</sup> großen Grundstück in bester Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> bietet sie auf drei Ebenen genügend Platz für die ganze Familie. Das Haus besticht durch einen großen Wohn-Essbereich, der zum gemütlichen Verweilen einlädt. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen. Zusätzlich verfügt die Villa über insgesamt 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, beide mit Tageslicht und einen Indoor-Pool inklusive Dusche. Auf beiden Wohnebenen der Immobilie befindet sich mindestens eine Terrasse oder ein Balkon, um die Sonne zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Die Dachterrasse bietet einen herrlichen Ausblick. Zur weiteren Ausstattung gehören Einbauschränke, eine Doppelgarage sowie ein Gartengeräteraum. Ein Außenkamin lädt dazu ein, laue Sommerabende im Freien zu genießen. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet viel Platz für Gartenliebhaber. Die Villa befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch in unmittelbarer Nähe zu Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Insgesamt überzeugt die Villa durch ihre großzügige Raumgestaltung, die gute Ausstattung und die bevorzugte Lage. Diese Immobilie bietet ein perfektes Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach viel Platz und Komfort ist.



Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ausstattung und Details

- großzügiges Grundstück in bester Lage
  - großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
  - Indoor-Pool inklusive Dusche
  - 2x Kaminofen
  - Doppeltes Mauerwerk
  - 2x Tageslichtbadezimmer
  - 1x Gäste WC
  - Rollläden
  - Balkon, einer mit Markise
  - 3 x Terrasse
- Neuerungen:
- August 2000 Dach
  - Juni 1999 Heizung
  - Doppelgarage
  - Einbauschränke
  - Gartengeräteraum

Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Alles zum Standort

Dieses geräumige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Stadtbahnanschluss ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie den Pfühlpark oder das Stadtzentrum. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie LIDL, Kaufland, Bosch oder Audi sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Heilbronn zeichnet sich somit als attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für die ganze Familie aus. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.



Objektnummer: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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