

Heilbronn – Heilbronn

# Stadtvilla mit großem Garten & Pool

Property ID: 24188232



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

**PURCHASE PRICE: 1.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.770 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## At a glance

Property ID	24188232
Living Space	ca. 300 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	11
Bedrooms	8
Bathrooms	2
Year of construction	1926
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1990
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	189.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.04.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property





Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## The property



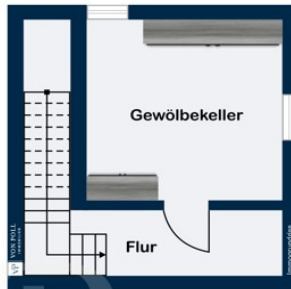
Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

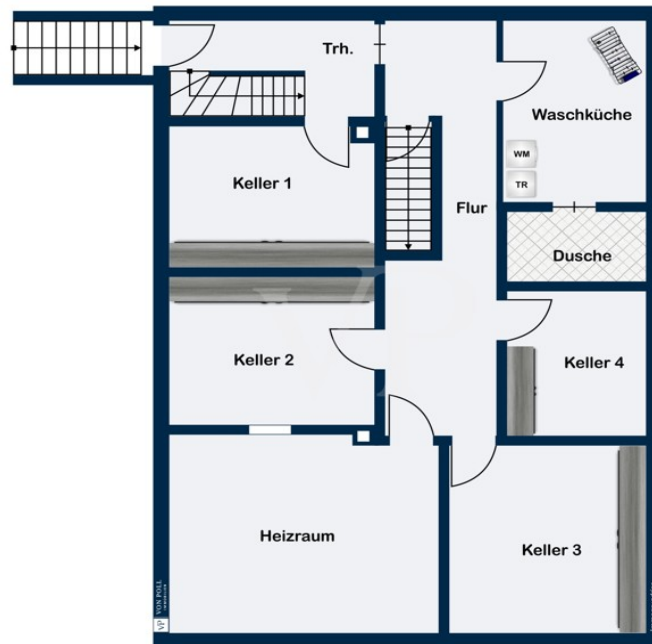
## The property



Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

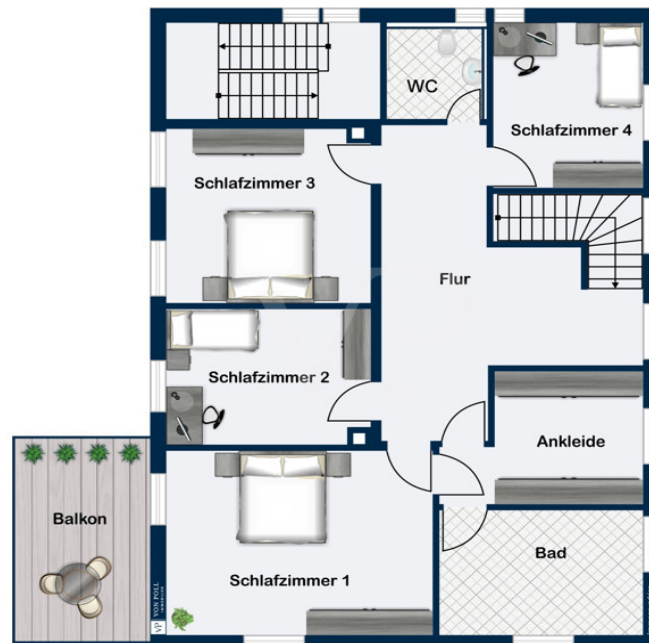
## Floor plans

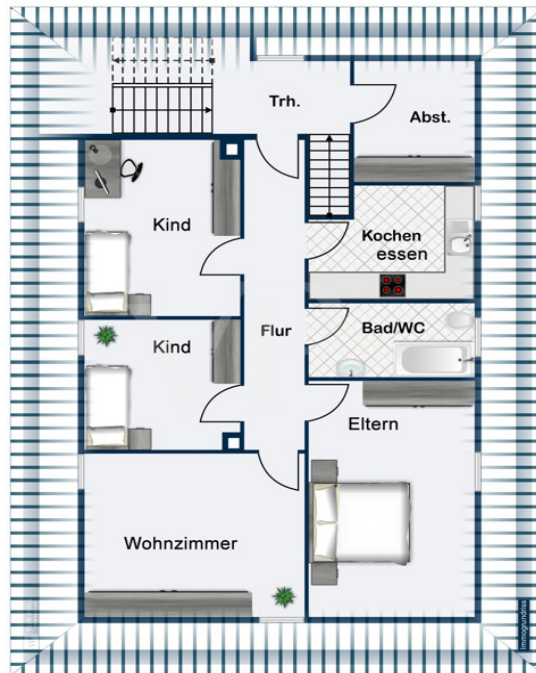












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## A first impression

Stadtvilla mit großem Garten & Pool. Zum Verkauf steht, eine der noch wenigen, verbliebenen Villen mit herrschaftlichem Grundstück. Ideal auch als repräsentative Villa - arbeiten & wohnen - da zwei separate Einheiten mit separaten Eingängen... Die eindrucksvolle Immobilie bietet mit seinen ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für die ganze Familie. Sie suchen nach repräsentativen Räumen für sich und Ihre Kunden? Bitte schön! Hier gibt es aber kein entweder oder! Je nach Bedarf kann beides, - Wohnen & Arbeiten -miteinander verbunden werden. Besonderheit: Erdgeschoss & Obergeschoss bilden eine Einheit und sind intern mit einer ansehnlichen Treppe miteinander verbunden. Zur Aufteilung: Zum Erdgeschoss mit seinen ca. 150 m<sup>2</sup> gehören neben dem großzügigen Eingangsbereich ein ebenfalls nicht ganz gewöhnliches Wohnzimmer (Kaminofen) mit direktem Zugang auf die Süd-Terrasse, eine Küche mit angegliedertem Esszimmer plus Speisekammer sowie ein großzügiges Arbeitszimmer. Komplettiert wird diese Ebene durch ein Gäste-WC und einer separaten Garderobe. Nicht nur praktisch für Einkäufe ist der 2. Eingang auf der Westseite der Villa. Über die erhabene Terrasse kann der Garten mit seinem alten Baumbestand sowie der Pool mit Pool Haus erschlossen werden. Sie werden begeistert sein! Das Obergeschoss umfasst ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kann je nach Bedarf unterschiedlich genutzt werden. Also entweder vier Schlafräume mit Ankleide und Badezimmer plus separatem WC oder als Arbeitsfläche (Büroräume) mit viel Stauraum und Teeküche. Nicht zu vergessen ist die großzügige Dachterrasse in Südausrichtung, von welcher der schöne Garten betrachtet werden kann. Die ELW bzw. das Dachgeschoss wurde repariert und hat seinen eigenen Zugang (Westfassade). Über das Treppenhaus mit wunderschönen Holzstufen erschließt sich die Vier-Zimmer-Wohnung. Diese Ebene wurde in den 90ern erneuert und bietet mit seinen ca. 70 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche weiteren Platz, um sich nicht einschränken zu müssen. Praktisch ist der vorgelagerte Abstellraum sowie der Spitzboden. Im Untergeschoss finden Sie neben dem klassischen HWR und Heizungsraum, einen Gewölbe- / Weinkeller. Das Gebäude wurde ich den 50er Jahren wieder aufgebaut, befindet sich in einem ordentlichen Zustand braucht aber eine liebevolle Hand mit Geschmack für das Besondere. Das Ganze finden Sie im beliebten Stadtteil Heilbronn-Ost. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten inklusive. Besonderheit: Baugenehmigung für Erweiterung + vorhanden

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Details of amenities

### 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
- hohe Decken
- Kaminofen
- Weinkeller
- HWR
- Spitzboden
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- Garage für 2 Fahrzeuge +
- Baugenehmigung für Erweiterung + vorhanden

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## All about the location

Die Stadt-Villa befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Pfühlpark mit Trappensee inkl. Abenteuerspielplatz & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc. sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in der Nähe. Auch dadurch erreicht man die Heilbronner Innenstadt in wenigen Minuten. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Cafés und Bars, aber auch größere Einkaufszentren sowie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater und der Marktplatz. Am Neckarufer laden schöne Promenaden zum Spaziergang oder gemütlichen Verweilen ein. Heilbronn selbst mit ca. 126.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Freizeitangebote.

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 189.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)