

Heilbronn

# Stadtvilla mit großem Grundstück in zentraler Lage!

CODE DU BIEN: 24188332



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

PRIX D'ACHAT: 1.885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 303 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.770 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188332	Prix d'achat	1.885.000 EUR
Surface habitable	ca. 303 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	1990
Chambres à coucher	8	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1926		
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	189.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1926

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété



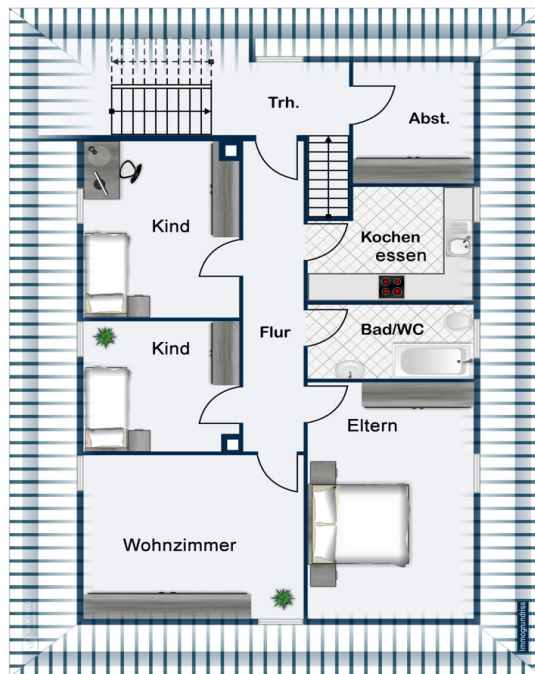
CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La propriété

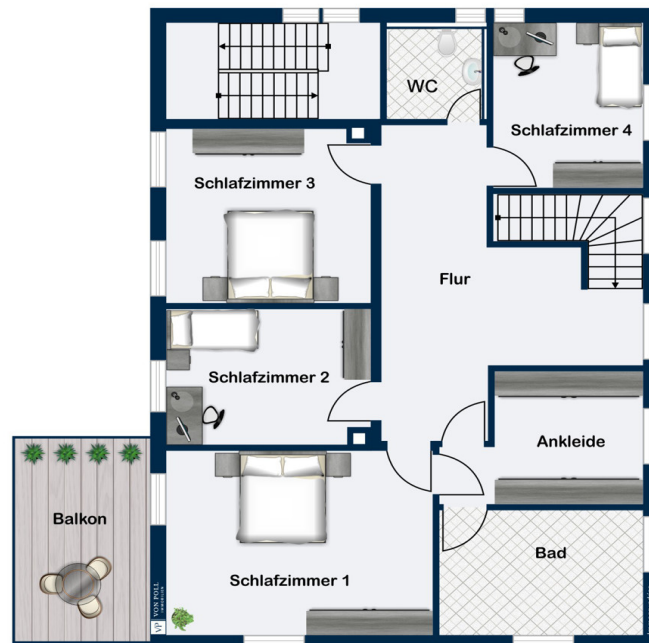


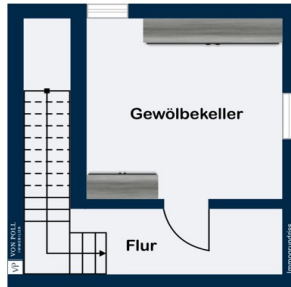
CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Plans d'étage

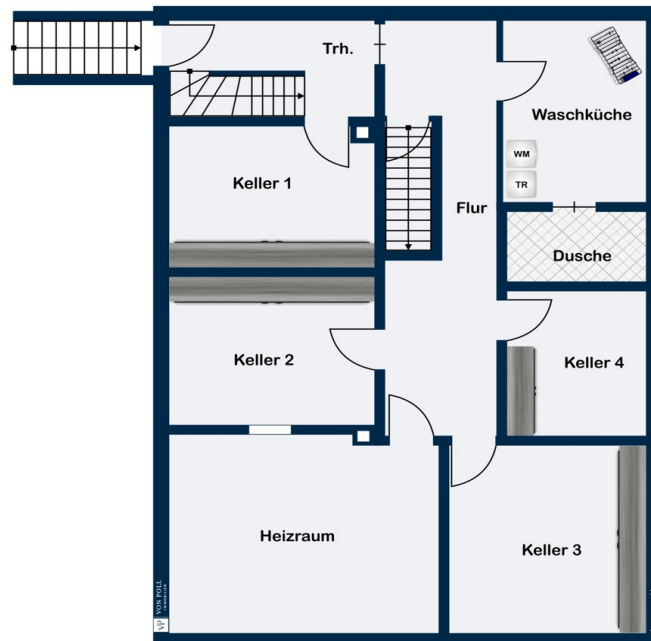












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine einzigartige Villa welche es in Heilbronn nur noch ganz wenige gibt! Diese besticht durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.770 m<sup>2</sup>. Das Herrenhaus überzeugt mit insgesamt 11 Zimmern, darunter 8 Schlafzimmer, und eignet sich ideal für Familien, die gerne unter einem Dach leben möchten, jedoch gleichzeitig Wert auf Privatsphäre legen. Natürlich ist eine gewerbliche Nutzung ebenfalls denkbar! Das Haus verfügt über zwei getrennte Einheiten, die jeweils mit eigenem Zugang ausgestattet sind. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als großes Familienheim oder zur zusätzlichen Vermietung. Das große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Garten, der mit einer Terrasse und einer Dachterrasse ergänzt wird. Hier kann man ungestört sonnige Tage genießen. Für Erfrischung sorgt ein Außenpool samt Poolhäuschen und Außendusche – perfekt zum Entspannen an warmen Sommertagen. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 1990 modernisiert, wobei das Dach inklusive Dämmung erneuert wurde. Die Ausstattung umfasst zwei helle Tageslichtbadezimmer sowie zwei separate WC-Einheiten. Eine Einbauküche mit angrenzender Speisekammer ist ebenfalls vorhanden und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Der Kaminofen sorgt in den kühleren Monaten für gemütliche Abende und zusätzliche Wärme. Für Weinkenner und -liebhaber gibt es einen eigenen Weinkeller, der jedes Herz höher schlagen lässt. Ein Hauswirtschaftsraum bietet zudem genügend Platz für alle anfallenden Arbeiten im Haushalt. Weiteren Stauraum bietet der Spitzboden, der vielseitig genutzt werden kann. Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Eine bereits vorhandene Baugenehmigung ermöglicht die Erweiterung der Garage, falls zusätzlicher Platz benötigt wird. Zusammengefasst präsentiert sich diese Immobilie als ideales Zuhause für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte, die ein großzügiges und vielseitig nutzbares Eigenheim suchen. Zudem birgt es viel Potenzial zum Ausbau, bei dem Sie selbst entscheiden können, wie Ihre Traumimmobilie aussehen soll. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses selbst zu überzeugen. Diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten, Ihren persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Détails des commodités

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
- HWR
- hohe Decken
- Spitzboden
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- Garage für 2 Fahrzeuge + Baugenehmigung für Erweiterung / Umbau / Anbau vorhanden

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Stadtvilla befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. 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. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, 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. 128.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. 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. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Heilbronn steht in den kommenden Jahren vor einer starken Weiterentwicklung, besonders durch Projekte im Bereich Künstliche Intelligenz und nachhaltiger Stadtentwicklung. Ein zentrales Projekt ist der Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der Heilbronn zu einem führenden europäischen Zentrum für angewandte KI machen soll. Der Park erstreckt sich über 23 Hektar und wird neben Forschungs- und Entwicklungsflächen auch Wohn- und Gewerbegebäude umfassen. IPAI soll nicht nur Unternehmen und Forschungseinrichtungen, sondern auch hochqualifizierte Talente aus aller Welt anziehen. Ein weiteres bedeutendes Vorhaben ist das Smart City District-Projekt, das ein ehemaliges Bahngelände in ein modernes, nachhaltiges Stadtviertel verwandeln soll. Hier sind innovative Energielösungen wie lokale Wärme- und Stromnetze geplant, um ein umweltfreundliches und energieeffizientes Stadtquartier zu schaffen. Diese Projekte unterstützen die Vision Heilbronnns, eine nachhaltige und technologisch fortschrittliche Stadt zu werden, und sind

durch Förderungen auf Landes- und Bundesebene sowie durch private Investitionen abgesichert. All diese Entwicklungen tragen dazu bei, dass Heilbronn ein attraktiver und nachhaltiger Lebensort für Jung und Alt wird.

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)