

Heilbronn – Heilbronn

# Repräsentative Stadtvilla mit viel Platz für Ihre Ideen

CODE DU BIEN: 25188155

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

PRIX D'ACHAT: 1.880.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.760 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – 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: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188155
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	2
Année de construction	1926
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.880.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1926



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété



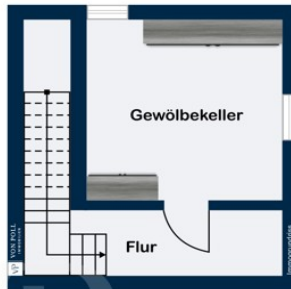
CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propriété

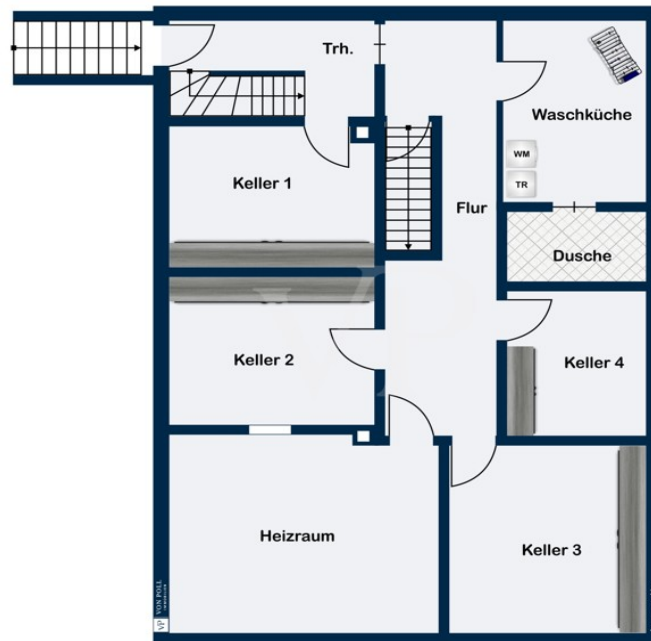


CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Plans d'étage



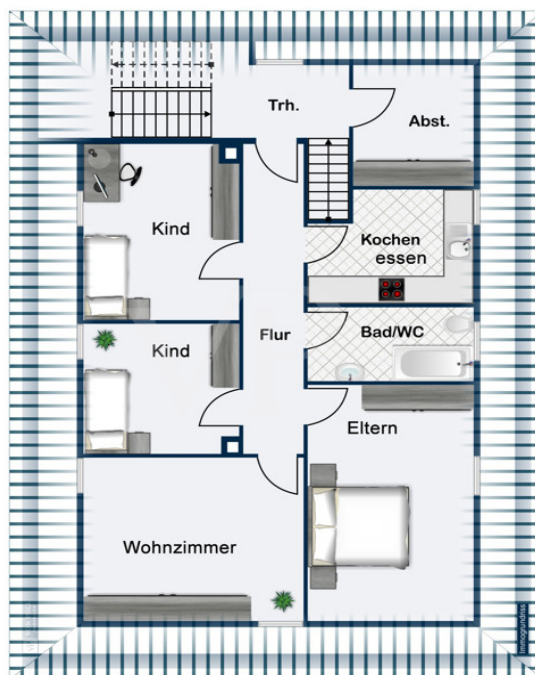












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Une première impression

Repräsentative Stadtvilla mit viel Platz für Ihre Ideen. Zum Verkauf steht eine der wenigen verbliebenen Villen mit einem herrschaftlichen Grundstück. Die eindrucksvolle Immobilie bietet ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und viel Raum für die gesamte Familie oder eine Wohngemeinschaft. Sie suchen repräsentative Räume für sich und Ihre Kunden? Diese Immobilie ermöglicht es, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden und bietet gleichzeitig die ideale Grundlage für eine Wohngemeinschaft. Besonderheiten: Erdgeschoss und Obergeschoss bilden eine Einheit und sind intern durch eine ansprechende Treppe verbunden, was die Nutzung als Wohngemeinschaft erleichtert. Aufteilung: - Erdgeschoss (ca. 150 m<sup>2</sup>): - Großzügiger Eingangsbereich - Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Süd-Terrasse - Küche mit angrenzendem Esszimmer und Speisekammer - Großzügiges Arbeitszimmer - Gäste-WC und separate Garderobe - Zweiter Eingang auf der Westseite der Villa, praktisch für Einkäufe - Zugang zum Garten mit altem Baumbestand und Pool mit Poolhaus über die erhabene Terrasse - Obergeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>): - Nutzungsmöglichkeiten: vier Schlafräume mit Ankleide und Badezimmer sowie separatem WC, ideal für eine Wohngemeinschaft oder als Büroräume mit viel Stauraum und Teeküche - Großzügige Dachterrasse in Südausrichtung mit Blick auf den Garten - Einliegerwohnung (Dachgeschoss): - Separater Zugang (Westfassade) - Vier-Zimmer-Wohnung, die in den 90er Jahren erneuert wurde, mit ca. 70 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche - Vorgelagerter Abstellraum und Spitzboden - Untergeschoss: - Klassischer Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum - Gewölbe-/Weinkeller Das Gebäude wurde in den 50er Jahren wieder aufgebaut und befindet sich in einem ordentlichen Zustand, benötigt jedoch eine liebevolle Renovierung mit einem Gespür für das Besondere. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Heilbronn-Ost, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet.

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Détails des commodités

Besonderheiten/Extras:

- Baugenehmigung für Tiefgarage (7 Stellplätze) und Umbau (Erweiterung) vorhanden (Unterlagen / Pläne auf Anfrage)
- ELW im DG
- extragroßes Grundstück in zentraler Lage
- Terrasse / Garten / Dachterrasse in Südausrichtung
- 2x Tageslichtbadezimmer + 2x separate WC's
- Einbauküche
- Speisekammer
- hohe Decken
- Kaminofen
- Weinkeller
- HWR
- Spitzboden (zusätzlicher Stauraum)
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- Garage für 2 Fahrzeuge



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 189.50 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: 25188155 - 74076 Heilbronn – 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)