

Heilbronn – Heilbronn

Stadtvilla mit großem Garten & Pool

????????? ??????????: 24188232



www.von-poll.com

???? ??????: 1.950.000 EUR • ??????????: ca. 300 m² • ??????????: 11 • ?????? ????: 1.770 m²

???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188232	????? ???????	1.950.000 EUR
????????????	ca. 300 m ²	??????	
?????? ???????	????????????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	11		
???????????? ???	8		
????????		????? ?????????????	1990
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1926	????????????	
?????? ?????????????	2 x ???????	????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	189.00 kWh/m ² a
??????????????	30.04.2032	????????????	
??????????????????		????????????	F
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	???????????	

???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ?????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ????????



???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



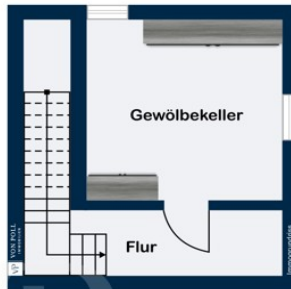
???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

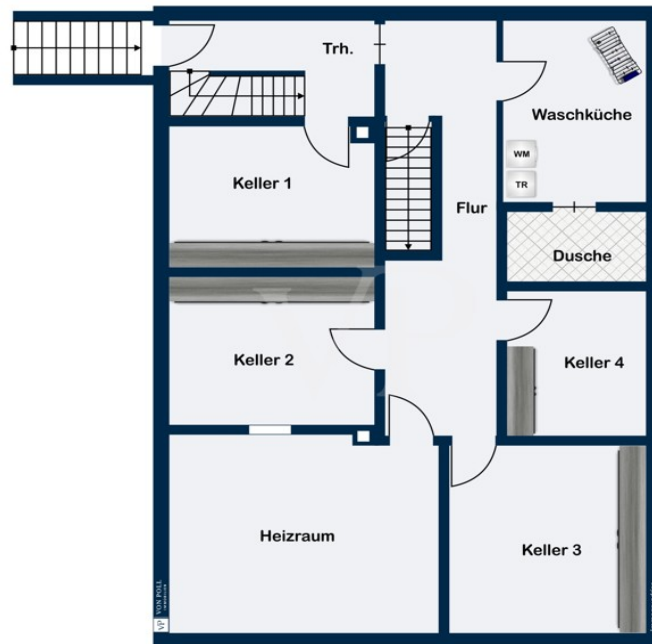
?? ?????????



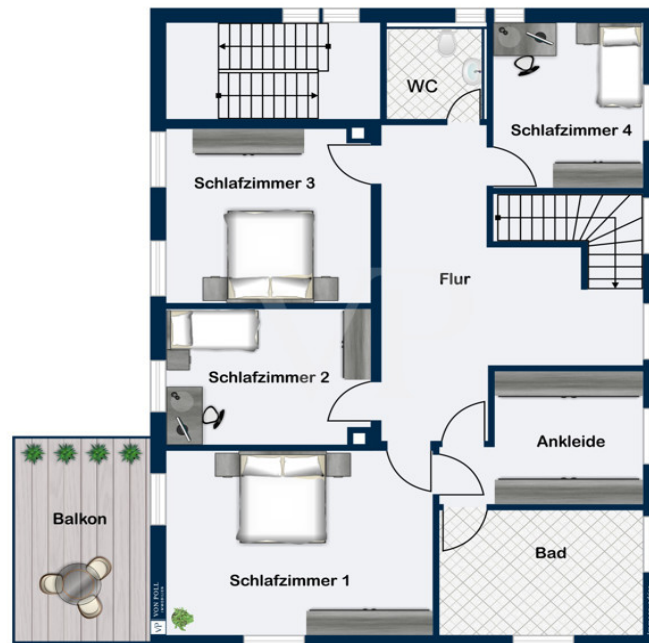
???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

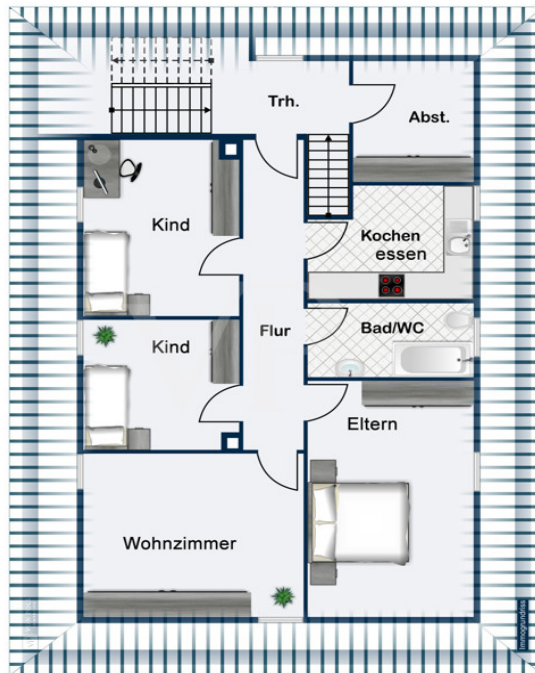
???????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

??? ?????? ???????????

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² Grundfläche bzw. ca. 50 m² 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

??????? ????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 189.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com