

Heilbronn – Heilbronn

# Stadtvilla mit großem Garten & Pool

VP azonosító: 24188232



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

VÉTELÁR: 1.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.770 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	24188232
Hasznos lakótér	ca. 300 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Csonka kontyter?
Szobák	11
Hálósobák	8
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1926
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.950.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1990
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	30.04.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	189.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



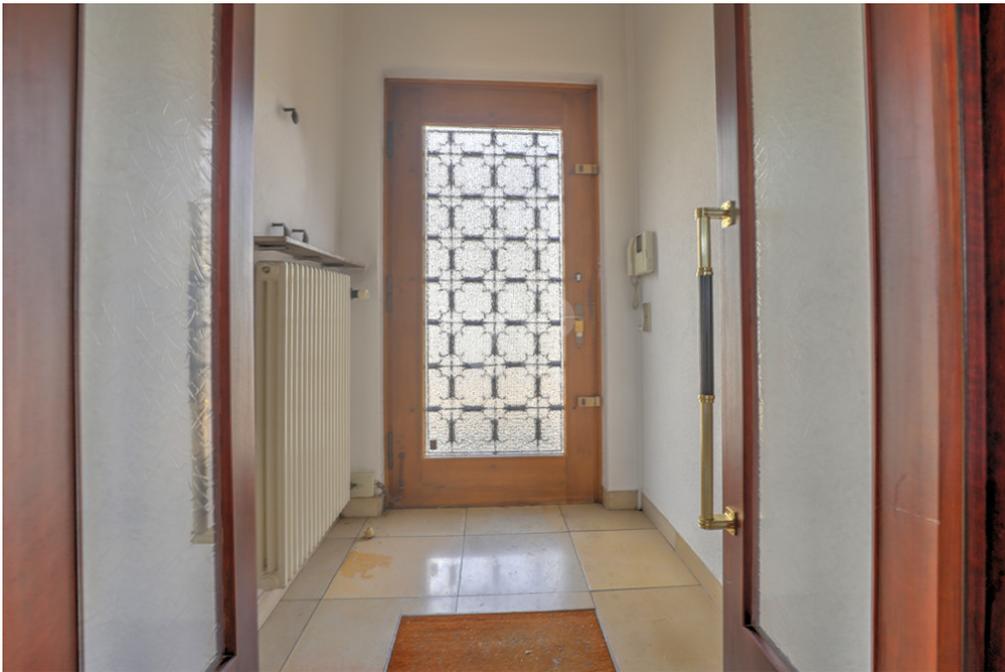
VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



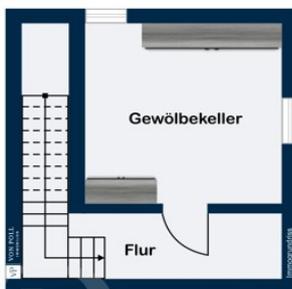
VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

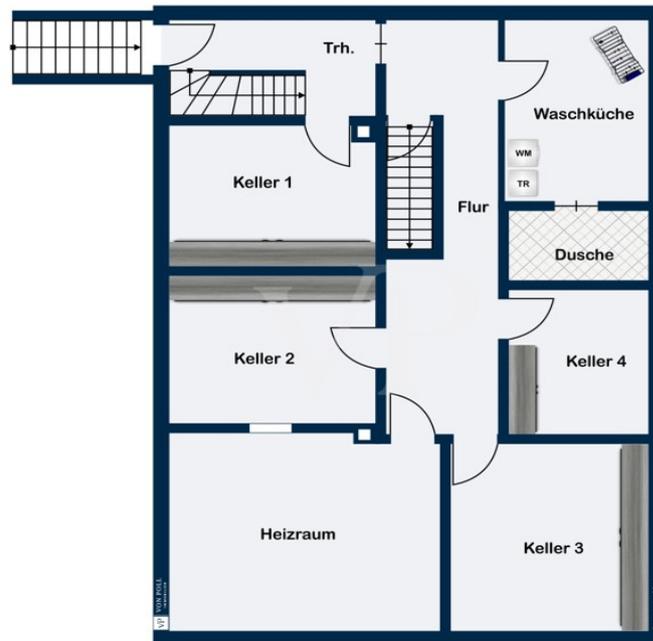
## Az ingatlan

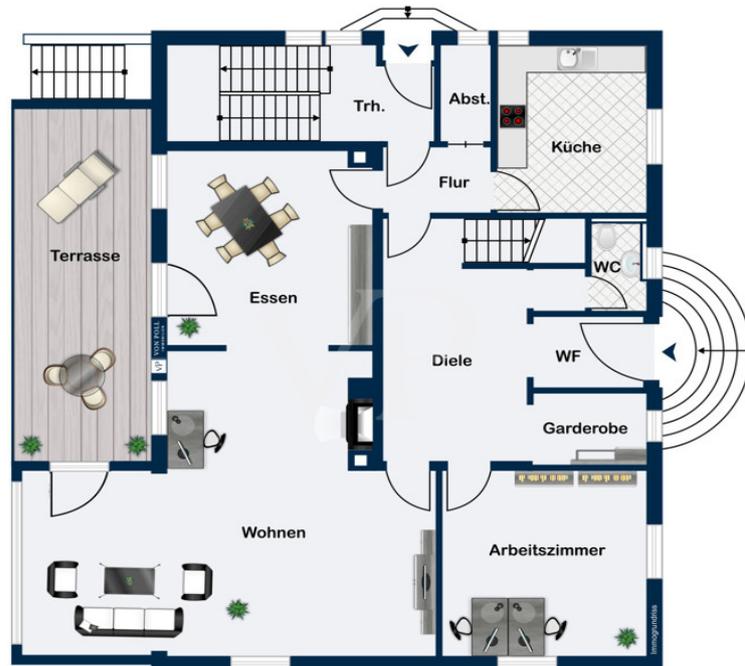


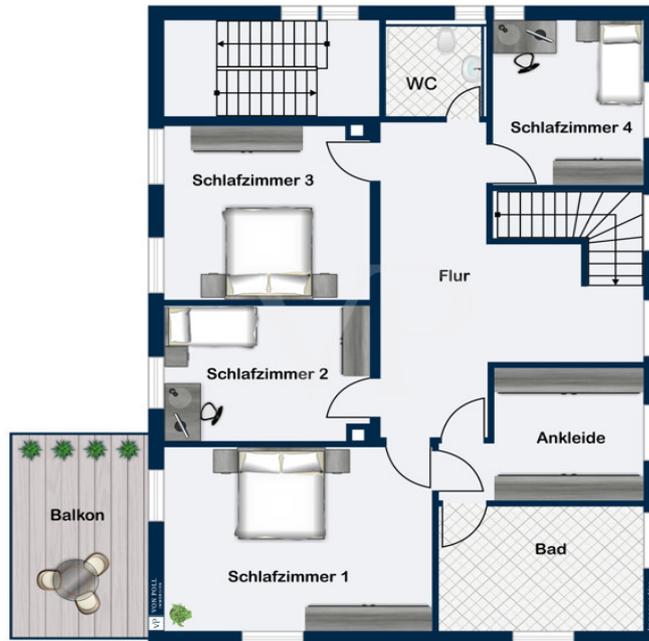
VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

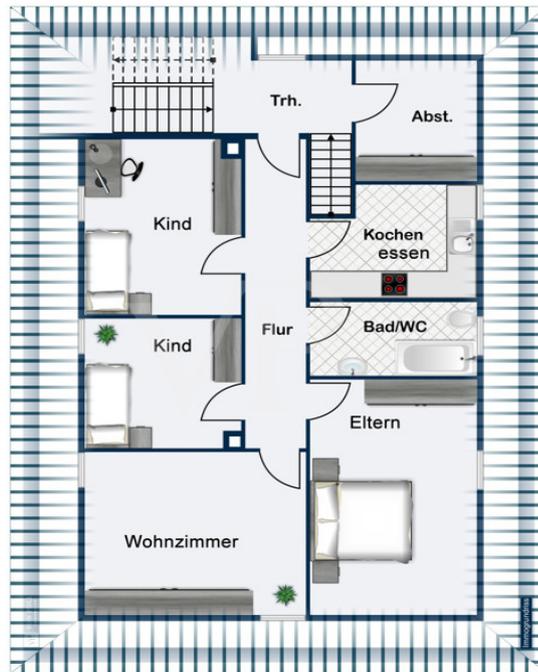
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az els? benyomás

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

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24188232 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)