

Heilbronn – Heilbronn

# Großzügige Villa mit traumhaften Grundstück in HN-Ost!

**CODICE OGGETTO: 24188007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.940.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 290 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.119 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188007	Prezzo d'acquisto	1.940.000 EUR
Superficie netta	ca. 290 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Vani	7.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	6	Superficie lorda	ca. 111 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1971		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

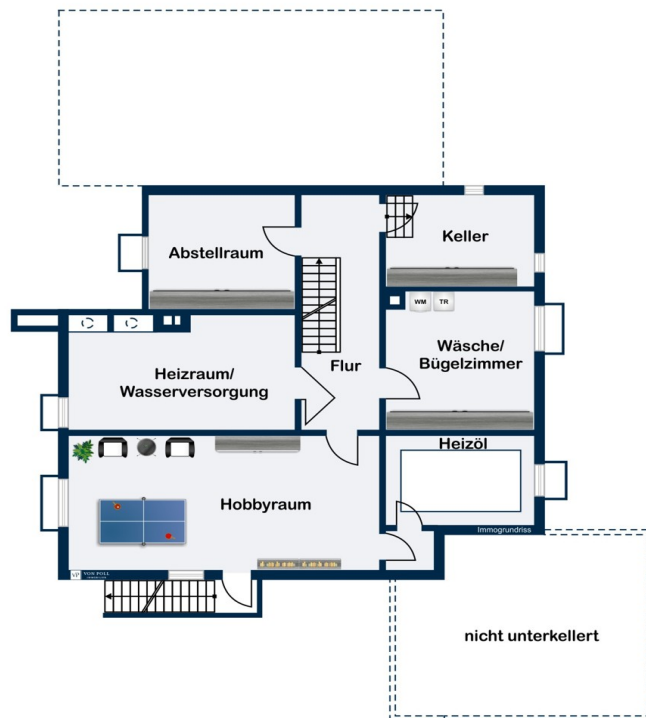
## La proprietà

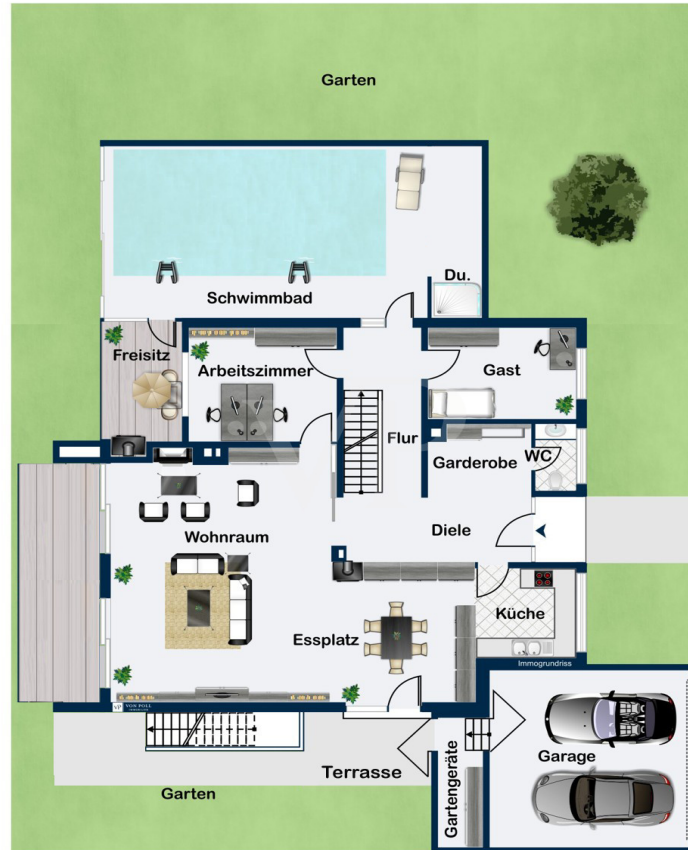


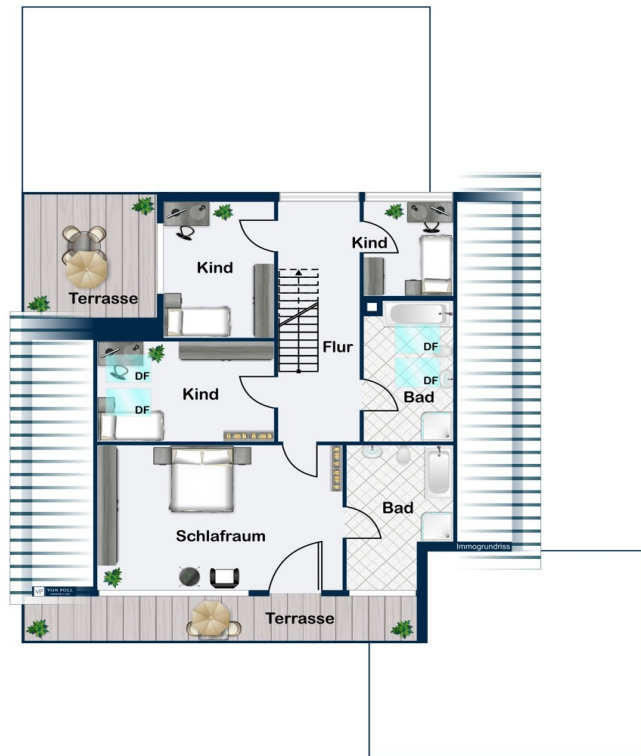


CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Una prima impressione

Großzügige Villa mit traumhaften Grundstück. Die großzügige Villa aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einem ca. 1119 m<sup>2</sup> großen Grundstück in bester Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> bietet sie auf drei Ebenen genügend Platz für die ganze Familie. Das Haus besticht durch einen großen Wohn-Essbereich, der zum gemütlichen Verweilen einlädt. Ein Kaminofen sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen. Zusätzlich verfügt die Villa über insgesamt 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, beide mit Tageslicht und einen Indoor-Pool inklusive Dusche. Auf beiden Wohnebenen der Immobilie befindet sich mindestens eine Terrasse oder ein Balkon, um die Sonne zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Die Dachterrasse bietet einen herrlichen Ausblick. Zur weiteren Ausstattung gehören Einbauschränke, eine Doppelgarage sowie ein Gartengeräteraum. Ein Außenkamin lädt dazu ein, laue Sommerabende im Freien zu genießen. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet viel Platz für Gartenliebhaber. Die Villa befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch in unmittelbarer Nähe zu Geschäften, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Insgesamt überzeugt die Villa durch ihre großzügige Raumgestaltung, die gute Ausstattung und die bevorzugte Lage. Diese Immobilie bietet ein perfektes Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach viel Platz und Komfort ist.

CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Dettagli dei servizi

- großzügiges Grundstück in bester Lage
  - großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
  - Indoor-Pool inklusive Dusche
  - 2x Kaminofen
  - Doppeltes Mauerwerk
  - 2x Tageslichtbadezimmer
  - 1x Gäste WC
  - Rollläden
  - Balkon, einer mit Markise
  - 3 x Terrasse
- Neuerungen:
- August 2000 Dach
  - Juni 1999 Heizung
  - Doppelgarage
  - Einbauschränke
  - Gartengeräteraum

**CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Dieses geräumige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Stadtbahnanschluss ist in der Nähe und in wenigen Minuten erreichen Sie den Pfühlpark oder das Stadtzentrum. 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, 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. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie LIDL, Kaufland, Bosch oder Audi 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, und mit dem Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) Baden-Württemberg am Standort Heilbronn schreitet die Entwicklung der Stadt rasant weiter.

CODICE OGGETTO: 24188007 - 74074 Heilbronn – Heilbronn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)