

Heilbronn

# Stadtvilla mit großem Grundstück in zentraler Lage!

**CODICE OGGETTO: 24188332**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.885.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 303 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.770 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

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

CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                   |   |
|---------------------|------------------------|-----------------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24188332               | Prezzo d'acquisto                 | 1.885.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 303 m <sup>2</sup> | Casa                              | Casa bifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a padiglione           | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Vani                | 11                     | Modernizzazione / Riqualficazione | 1990  |
| Camere da letto     | 8                      | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Bagni               | 2                      | Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 1926                   |                                   |   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |                                   |   |

CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Dati energetici

|   |                      |   |                     |
|---|----------------------|---|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 189.00 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 30.04.2032           | Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1926                |

CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



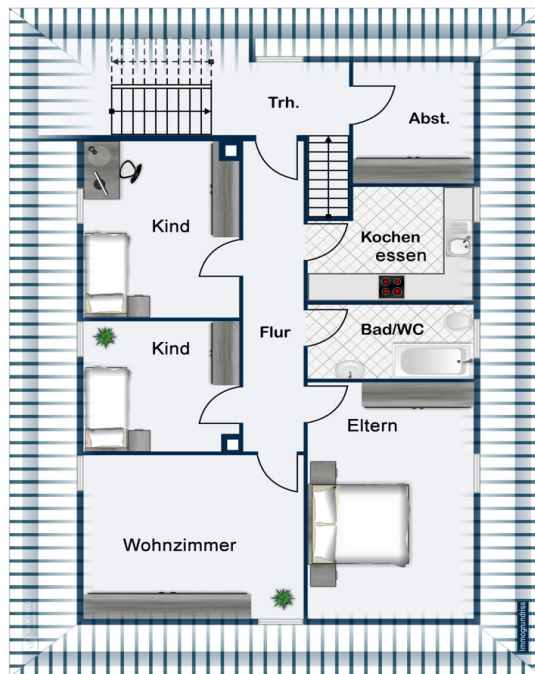
CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## La proprietà

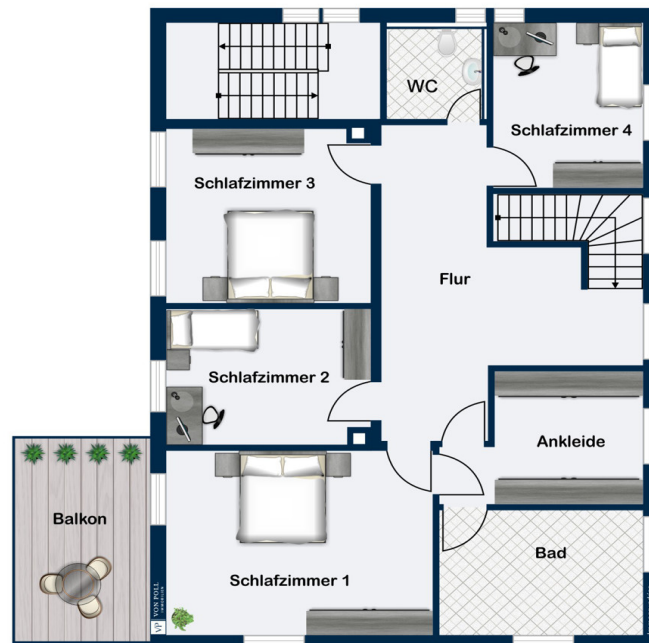


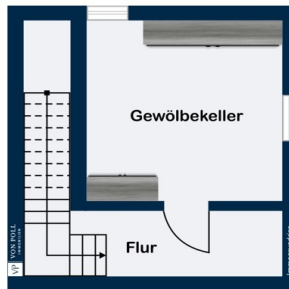
CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn

## Planimetrie

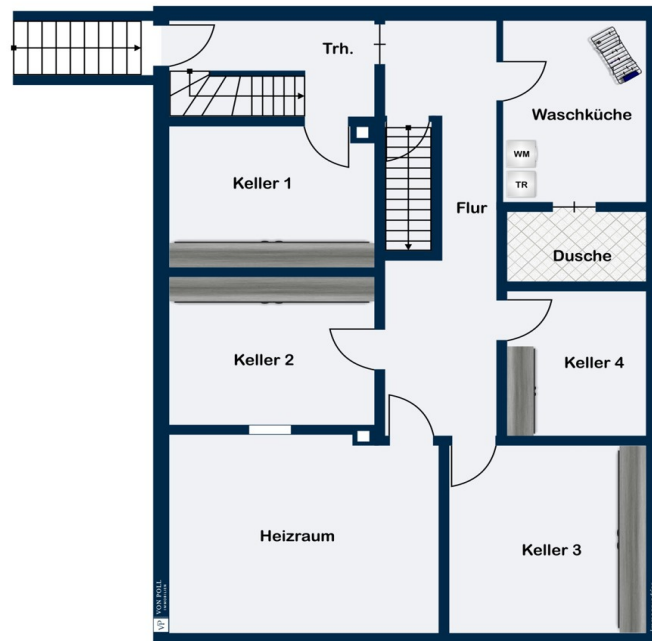












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

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 Heilbronns, 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.

**CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24188332 - 74076 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)