

Heilbronn – Heilbronn

# Repräsentative Stadtvilla mit viel Platz für Ihre Ideen

CODICE OGGETTO: 25188155

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 1.880.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.760 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – 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: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188155
Superficie netta	ca. 300 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	12
Camere da letto	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1926
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.880.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1990
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
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: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà



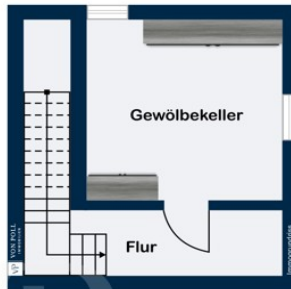
CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La proprietà

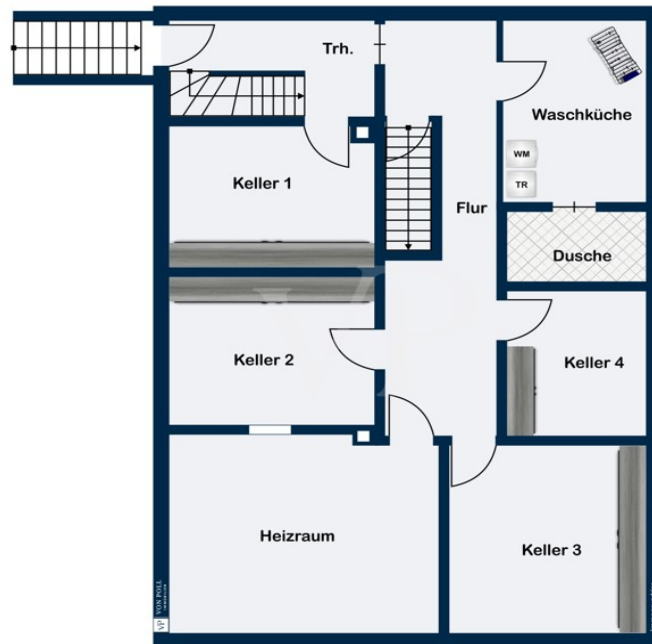


CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

# Planimetrie

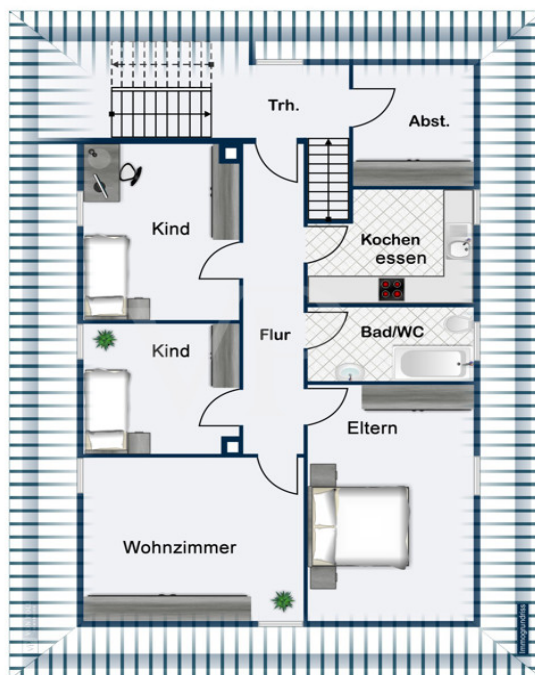












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 Heilbronn – Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

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.



CODICE OGGETTO: 25188155 - 74076 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)