

Heilbronn

# Großzügige Stadtvilla mit Gartenparadies – ideal für Familien und Kreative

CODE DU BIEN: 25188155



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

PRIX D'ACHAT: 1.840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.760 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188155
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	2
Année de construction	1926
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.840.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1926

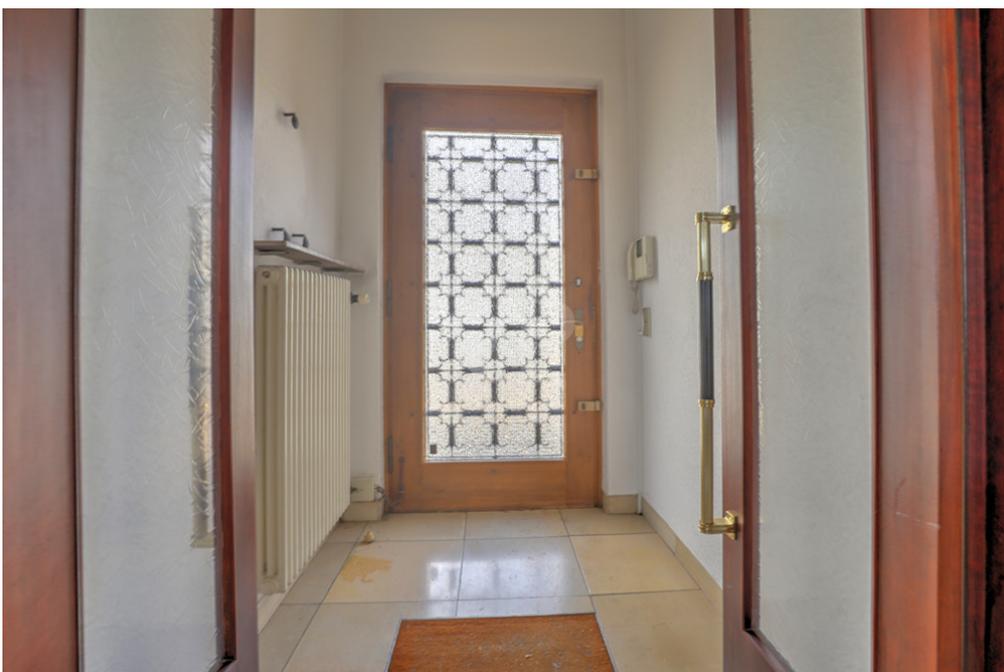
CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



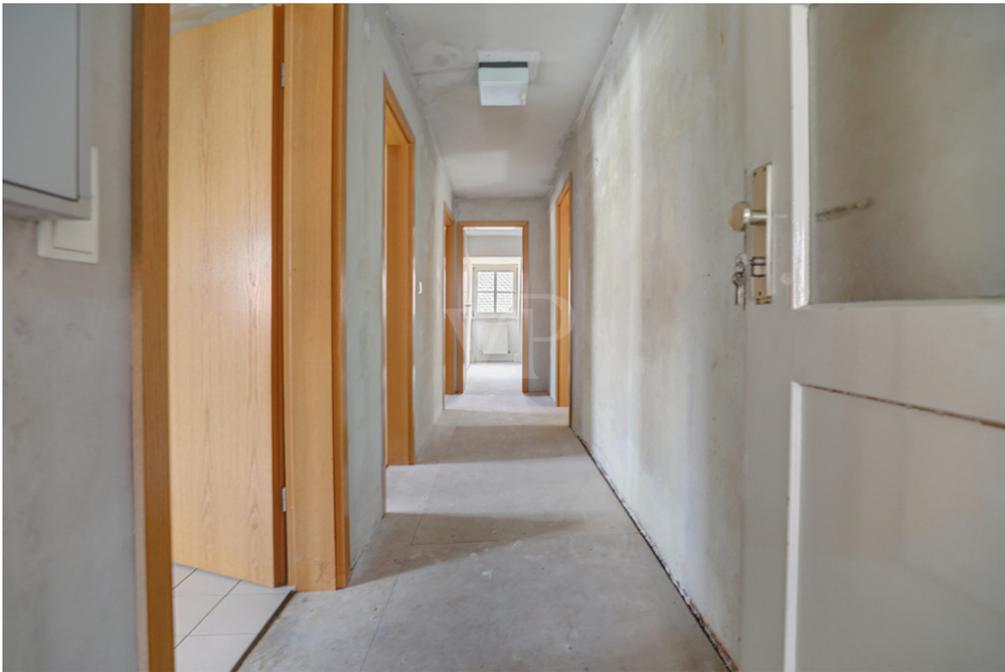
CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## La propriété



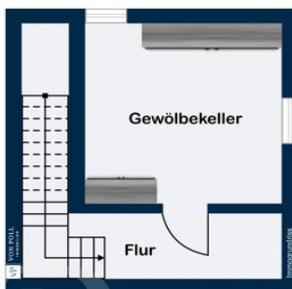
CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

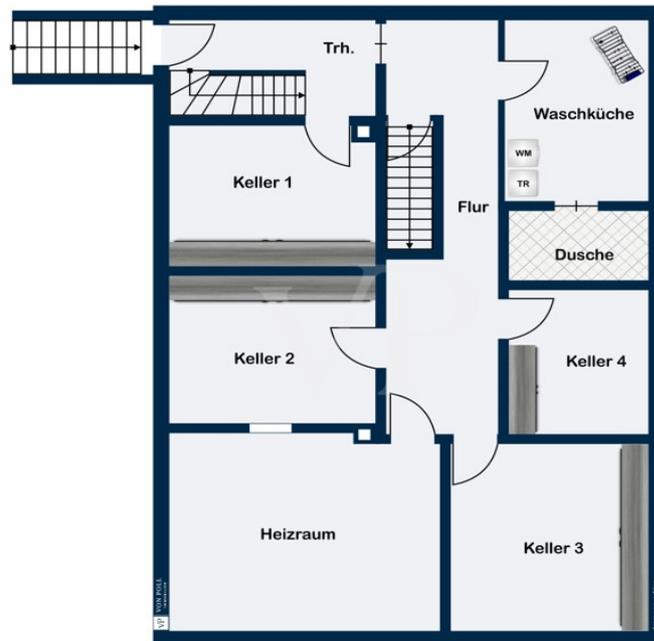
## La propriété



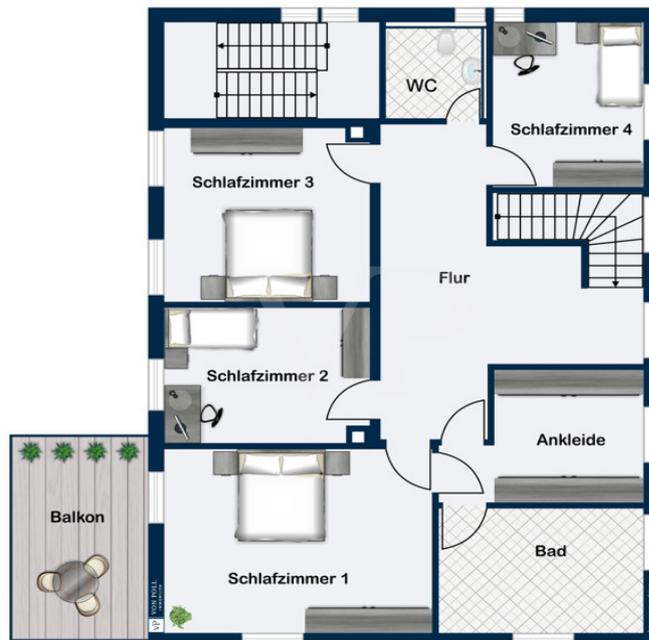
CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

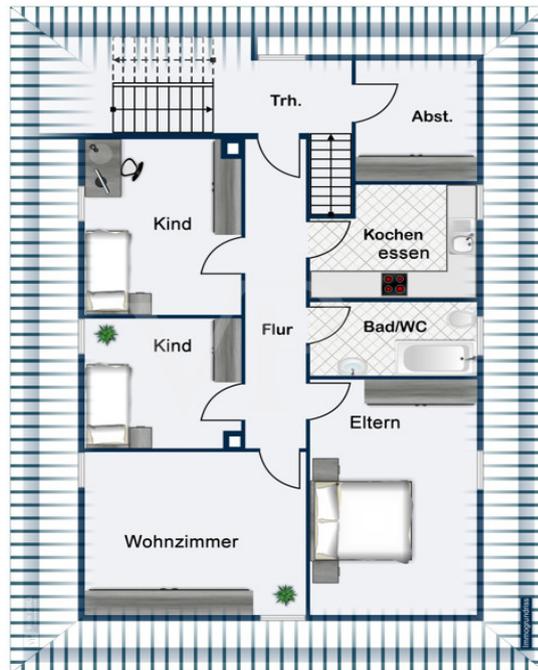
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Une première impression

Großzügige Stadtvilla mit Gartenparadies – ideal für Familien und Kreative

Entdecken Sie eine der letzten verbliebenen Villen mit einem beeindruckenden, herrschaftlichen Grundstück – eine echte Rarität! Diese stilvolle Immobilie bietet rund 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und viel Platz für Familie, Wohngemeinschaft oder auch für Ihr Business. Sie suchen repräsentative Räume, die sowohl Wohnen als auch Arbeiten perfekt verbinden? Hier finden Sie die ideale Grundlage dafür.

Highlights auf einen Blick:

- Die Erdgeschoss- und Obergeschoss-Einheit sind durch eine elegante Treppe verbunden – ideal für gemeinsames Wohnen oder eine Wohngemeinschaft.
- Großzügige, offene Räume mit viel Licht und Charme
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Büro, Praxis, WG oder zur Eigennutzung als Familie oder als Mehrgenerationenhaus

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 150 m<sup>2</sup>):

- Einladender Eingangsbereich
- Helles Wohnzimmer mit Kaminofen und direktem Zugang zur Süd-Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- Küche mit angrenzendem Essbereich und praktischer Speisekammer
- Großes Arbeitszimmer, ideal für Homeoffice
- Gäste-WC und praktische Garderobe
- Zweiter Eingang auf der Westseite – bequem für Einkäufe oder den täglichen Komfort
- Zugang zum Garten mit altem Baumbestand, Pool und Poolhaus – ein echtes Paradies für Sommerabende

Obergeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>):

- Vier Schlafzimmer mit Ankleide und Badezimmer – perfekt für Familien oder Wohngemeinschaften
- Separate Toilette
- Große, sonnige Dachterrasse in Südausrichtung mit Blick in den Garten

Dachgeschoss – Einliegerwohnung:

- Separater Eingang auf der Westseite
- Charmante Vier-Zimmer-Wohnung, modernisiert in den 90ern, ca. 70 m<sup>2</sup> Grundfläche,

ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Vorgelagerter Abstellraum und Spitzboden

Keller:

- Klassischer Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum
- Mehrere Kellerräume für ausreichend Stauraum
- Gewölbe- und Weinkeller – für Weinliebhaber oder Stauraum

Das Gebäude wurde in den 50er Jahren liebevoll wiederaufgebaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Für eine persönliche Note und moderne Akzente ist jedoch eine liebevolle Renovierung empfehlenswert.

Gerne gehen wir Ihnen bei einem persönlichen Besichtigungstermin auf alle Ihre Vorstellungen und Visionen ein – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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