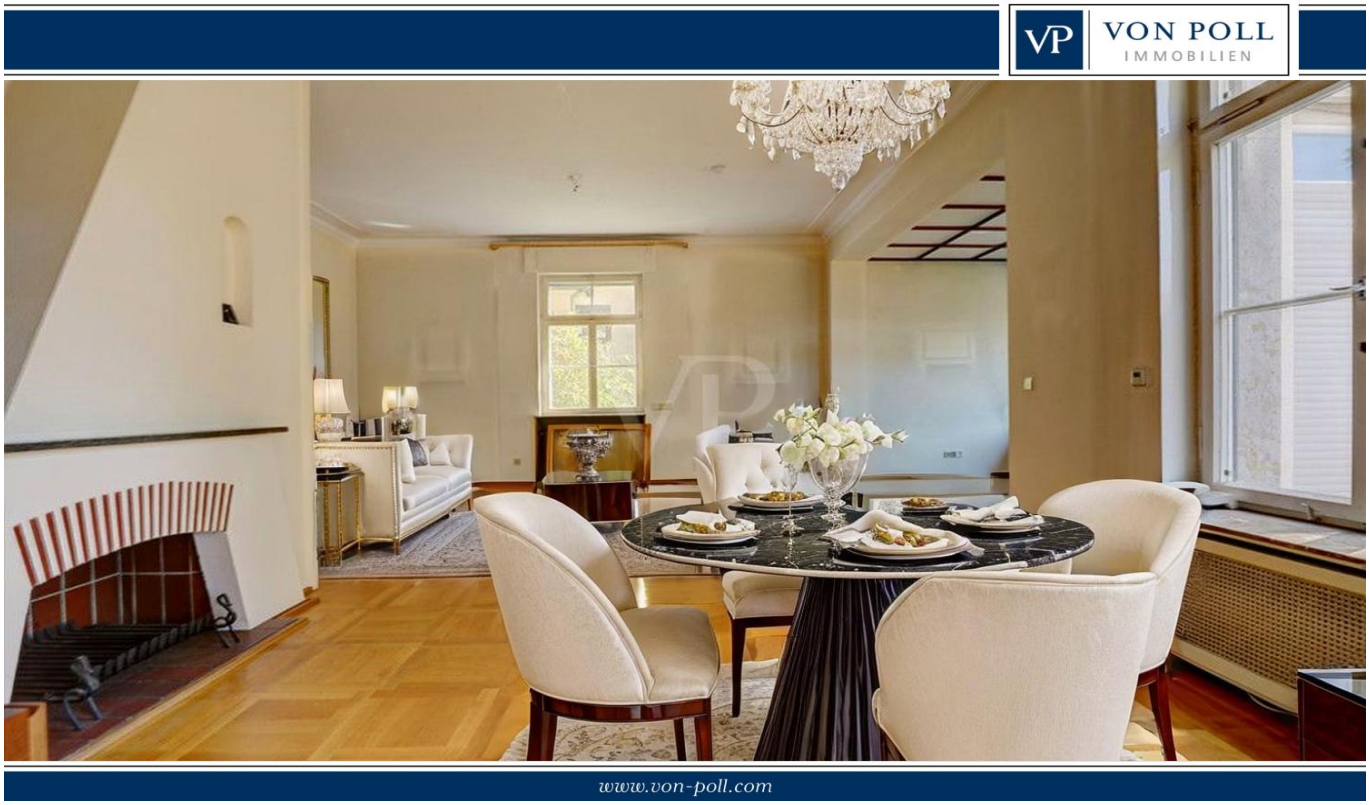
Heilbronn

Großzügige Stadtvilla mit Gartenparadies – ideal für Familien und Kreative

??????? ????????: 25188155



???? ??????: 1.840.000 EUR • ?????????: ca. 300 m² • ???????: 12 • ?????? ???: 1.760 m²

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ??? ?????

??????? ????????	25188155
?????????	ca. 300 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	12
????????? ??? ????????	8
????????	2
???? ??????????	1926
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.840.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1990
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ???????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.04.2032
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	189.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1926

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

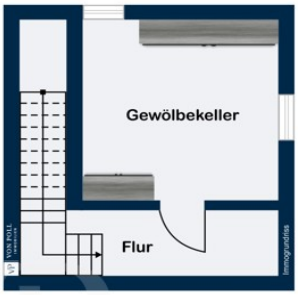
?? ???????

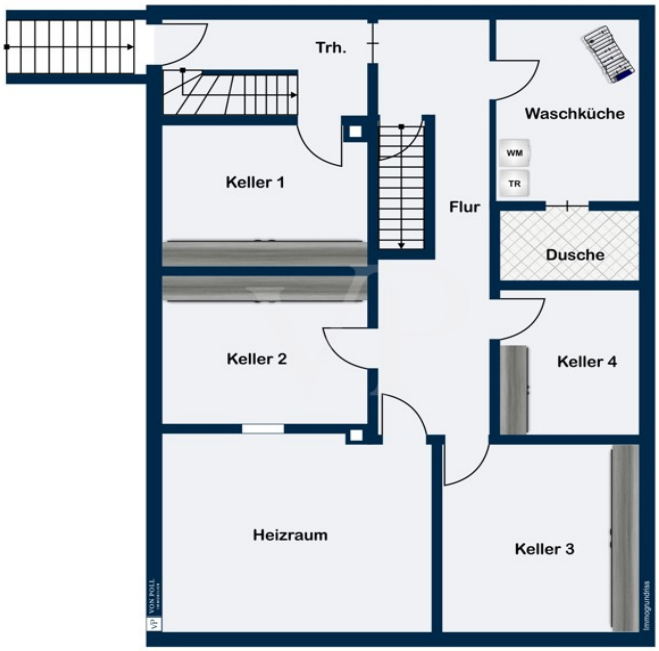
??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

?? ???????

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

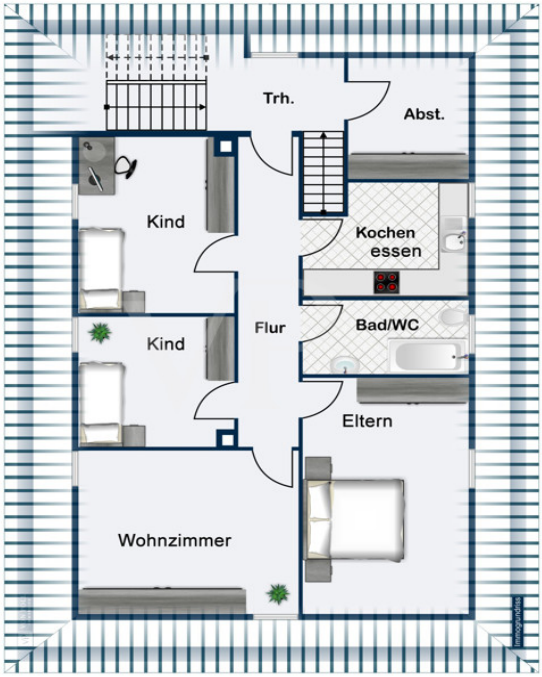
??????




Trh.
Waschküche
WM
TR
Keller 1
Flur
Dusche
Keller 2
Keller 4
Heizraum
Keller 3

Trh.
Abst.
Küche
Flur
Terrasse
Essen
WC
Diele
WF
Garderobe
Wohnen
Arbeitszimmer

WC
Schlafzimmer 4
Schlafzimmer 3
Flur
Schlafzimmer 2
Ankleide
Balkon
Bad
Schlafzimmer 1


Trh.
Abst.
Kind
Kochen
essen
Kind
Flur
Bad/WC
Eltern
Wohnzimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

??? ????? ????????

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 m² 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 m²):
•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 m²):
•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 m² Grundfläche,

ca. 50 m² 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!

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ????????: 25188155 - 74076 Heilbronn

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com