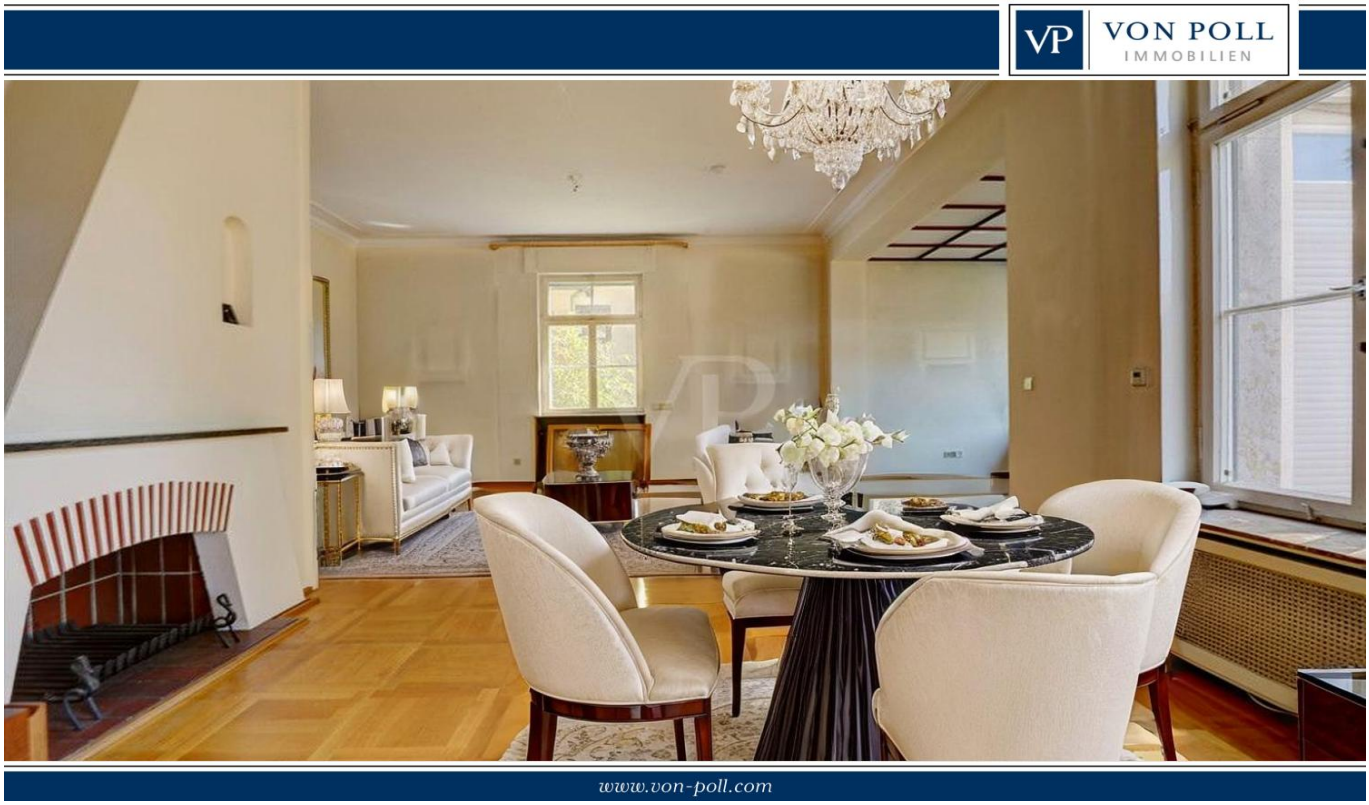
Heilbronn

Großzügige Stadtvilla mit Gartenparadies – ideal für Familien und Kreative

VP azonosító: 25188155



VÉTELÁR: 1.840.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 300 m² • **SZOBÁK:** 12 • **FÖLDTERÜLET:** 1.760 m²

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Áttekintés

VP azonosító	25188155
Hasznos lakótér	ca. 300 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	12
Hálószobák	8
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1926
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.840.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1990
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.04.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	189.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1926

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

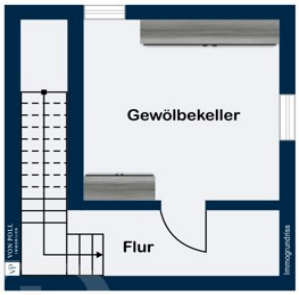
Az ingatlan

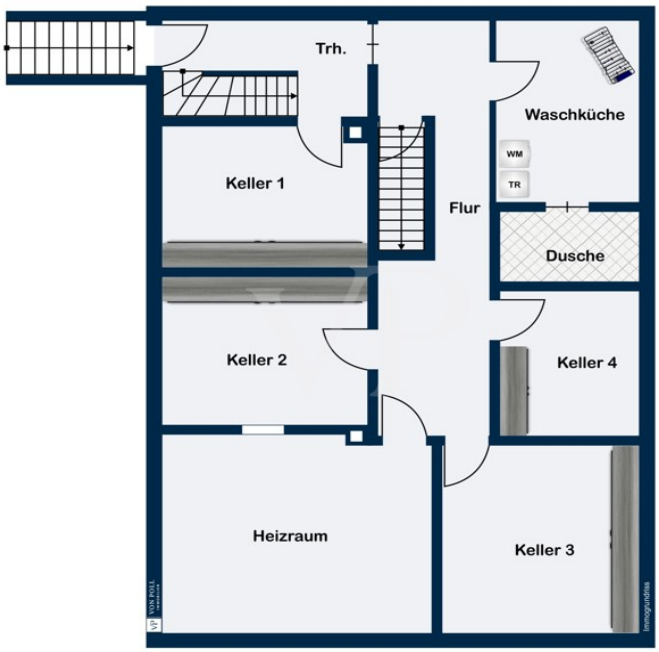
VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az ingatlan

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

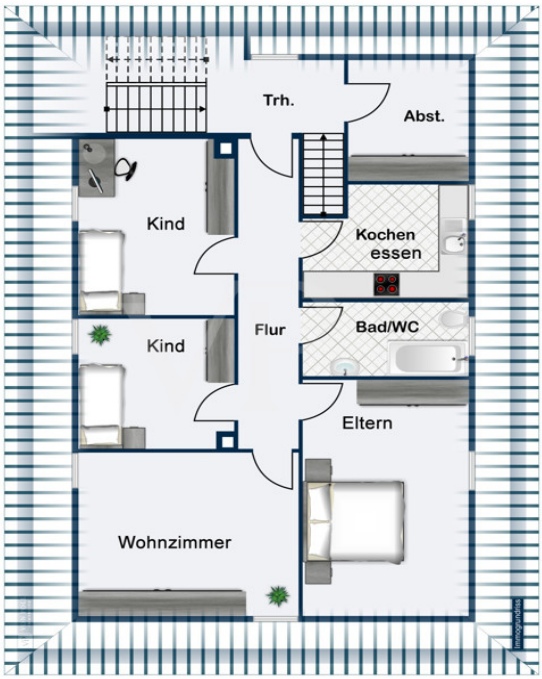
Alaprajzok




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



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188155 - 74076 Heilbronn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com