

Heilbronn

# Beste Lage mit Fernblick trifft auf viel Platz für alle Ansprüche

CODICE OGGETTO: 25188101

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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.545 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25188101 - 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: 25188101 - 74076 Heilbronn**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188101
Superficie netta	ca. 299 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.345.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	126.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



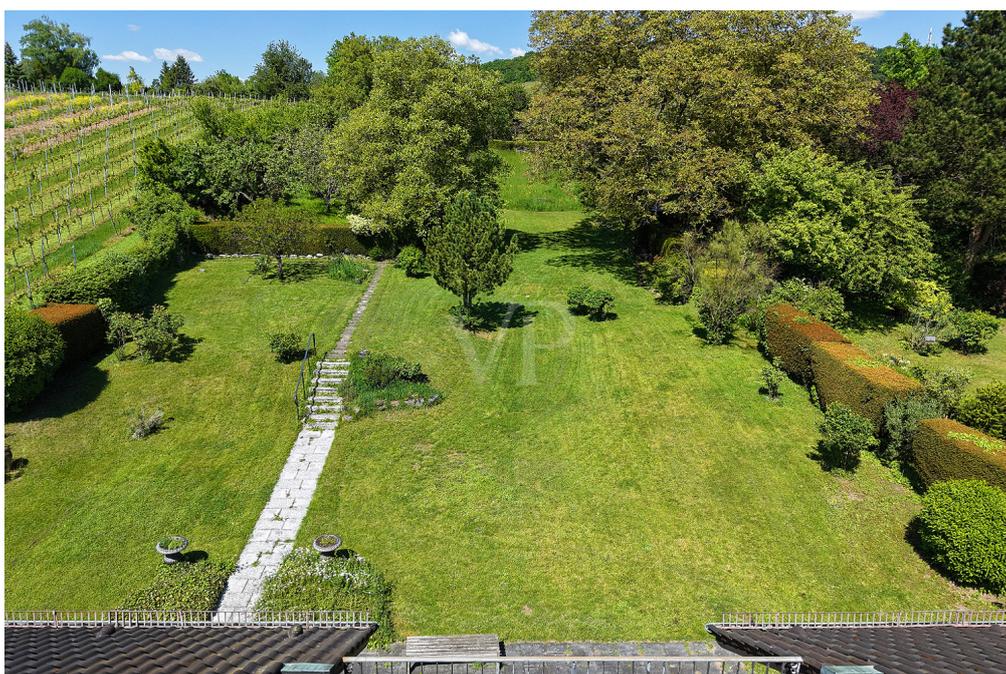
CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



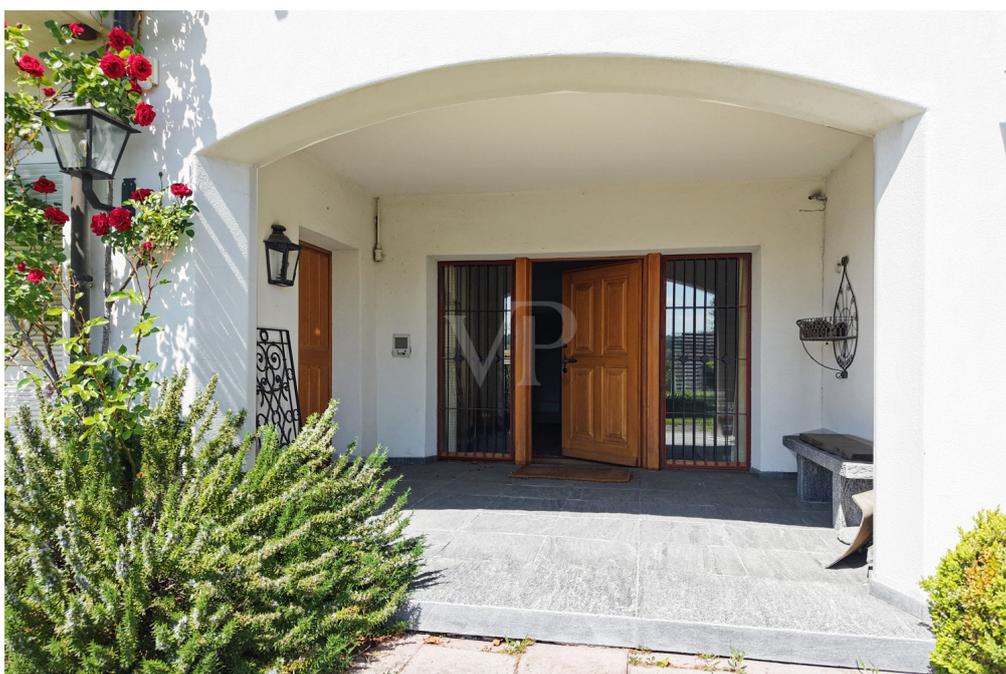
CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn

# Planimetrie



## LEGENDE

01	Aufgang	
02	Kochrische	
03	Wohnraum	25,20 m <sup>2</sup>
04	Schlafraum	17,00 m <sup>2</sup>
05	Heizung	
06	Bad	
07	Hobbyraum	
08	Waschküche	
09	Weinkeller	
10	Vorratskeller	
11	Terrasse	



## LEGENDE

01	Tfh	24,00 m <sup>2</sup>
02	Lesezimmer	19,30 m <sup>2</sup>
03	Wohnen	30,00 m <sup>2</sup>
04	Büro	19,70 m <sup>2</sup>
05	Balkon	
06	Essen	20,03 m <sup>2</sup>
07	Küche	12,00 m <sup>2</sup>
08	WC	1,00 m <sup>2</sup>
09	Card.	1,94 m <sup>2</sup>
10	Geräteraum	
11	Terrasse	



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: 25188101 - 74076 Heilbronn**

## Una prima impressione

Exklusives Wohnerlebnis in Premiumlage – Großzügige Villa mit Einliegerwohnung und spektakulärem Panoramablick.

Inmitten der idyllischen Weinberge des begehrten Heilbronner Ostens präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als architektonisches Juwel, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 2.500 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Refugium der Ruhe, Privatsphäre und stilvollen Großzügigkeit – mit einem unvergleichlichen Ausblick über die Rebhänge bis hin zur Stadt Heilbronn.

### Raumkonzept & Wohnfläche:

Die stilvolle Immobilie verteilt sich auf drei Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 298 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumplanung sowie ein elegantes Treppenhaus, welches alle Ebenen miteinander verbindet. Die separat zugängliche Einliegerwohnung im Gartengeschoss bietet zusätzliche Flexibilität – sei es für Gäste, zur Vermietung oder als Büroeinheit.

### Gartengeschoss:

Ein großzügiger Eingangsbereich führt in die charmante Einliegerwohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> – (ein separater / eigener Zugang ist vorhanden) bestehend aus einem Wohnbereich, Kochnische, Duschbad und Schlafzimmer. Eine sonnige Terrasse mit Südausrichtung lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird diese Ebene durch funktionale Räume wie einen Natursteinkeller, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum sowie diverse Stauräume.

### Erdgeschoss:

Das Herzstück des Hauses bietet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Kamin, eine hochwertig ausgestattete Küche und einen stilvollen Essbereich mit Zugang zur weitläufigen Terrasse und dem gepflegten Garten. Ein Arbeitszimmer sowie ein weiteres Zimmer erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Die private Sauna sowie der große Balkon mit Südausrichtung schaffen zusätzlichen Wohlfühlkomfort.

### Dachgeschoss:

Der private Rückzugsbereich besticht durch ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Ankleide, drei weitere Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein separates Kinderbad. Eine einladende Loggia eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne und rundet das Wohnerlebnis ab.

#### Außenbereich & Ausstattungshighlights:

Der parkähnlich angelegte Garten mit altem Baumbestand bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Eine geräumige Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz sorgen für bequemes Parken. Ein großer Dachboden steht als zusätzliche Abstellfläche zur Verfügung. Für Sicherheit ist mit einer modernen Alarmanlage gesorgt.

#### Ihr neues Zuhause: Luxus trifft Natur

Diese stilvolle Villa richtet sich an anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf gehobenes, naturnahes Wohnen legen – ohne auf moderne Annehmlichkeiten zu verzichten. Die durchdachte Raumstruktur und die separate Einliegerwohnung eröffnen zahlreiche Nutzungsperspektiven – von Mehrgenerationenwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses einzigartige Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn**

## Dettagli dei servizi

- Förderung durch KfW möglich! Bei Interesse lassen wir Ihnen gerne weitere Informationen hierzu zukommen.
- Ca. 2.548 m<sup>2</sup> großes Grundstück im begehrten Heilbronner Osten
- Weitblick auf die Weinberge und die Stadt
- Ca. 298 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Ebenen
- Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
- Gäste WC
- Ankleidezimmer
- Abstellraum + Geräteraum
- Hobbyraum, Waschküche, Vorratsraum
- Weinkeller
- Kamin
- Sauna
- Dachboden für zusätzlichen Stauraum
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Großer Garten (Naherholung vor der eigenen Haustüre)
- Terrasse (Süd-Ausrichtung)
- Großer Balkon inklusive Markise (Süd-Ausrichtung)
- Loggia
- Doppelgarage + Freiplatz

**CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn**

## Tutto sulla posizione

Heilbronn-Ost – Leben, wo Stadtkomfort und Natur verschmelzen

Diese charmante Landhausvilla befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen im Heilbronner Osten – einer Adresse, die für hohe Lebensqualität, exzellente Infrastruktur und naturnahes Wohnen steht. Der direkte Anschluss an die Stadtbahn sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sichern eine schnelle Erreichbarkeit der Heilbronner Innenstadt – in nur wenigen Minuten gelangen Sie zu einer lebendigen Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bars und Kulturangeboten wie dem Konzert- und Kongresszentrum, dem Theater oder dem Marktplatz.

Freizeit, Natur und Erholung – alles direkt vor der Tür

Die Umgebung lädt zum Verweilen und Entspannen ein: Der fußläufig erreichbare Pühlpark mit dem idyllischen Trappensee und gemütlichem Biergarten bietet ebenso Erholung wie das Naturschutzgebiet Köpftal oder das traditionsreiche Licht- und Luftbad. Entlang des Neckars erstrecken sich malerische Promenaden mit weiteren Biergärten – ideal für ausgedehnte Spaziergänge und entspannte Stunden am Wasser.

Wirtschaftsstandort mit Zukunftsperspektive

Mit rund 130.000 Einwohnern ist Heilbronn nicht nur ein lebenswerter Wohnort, sondern auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Internationale Konzerne wie Lidl, Audi, Bosch und viele weitere prägen das wirtschaftliche Umfeld – alle innerhalb kürzester Zeit mit dem Auto erreichbar. Die exzellente Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 sowie die Nähe zu Stuttgart, Mannheim, Würzburg und Nürnberg ermöglichen auch überregionale Mobilität. Der Stuttgarter Flughafen ist in etwa einer Stunde erreichbar.

Attraktiver Bildungsstandort mit zukunftsweisender Entwicklung

Heilbronn bietet ein breites Bildungsangebot – von zahlreichen Grund- und weiterführenden Schulen bis hin zu renommierten Hochschulen wie der Hochschule Heilbronn, der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie dem regionalen Standort der Technischen Universität München (TUM). Die Stadt investiert fortlaufend in Bildung und Forschung, was sie insbesondere für Familien und junge Talente besonders attraktiv macht.

## Stadt der Zukunft – Innovation und Nachhaltigkeit

Mit visionären Projekten wie dem Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI) entwickelt sich Heilbronn zu einem führenden europäischen Zentrum für angewandte KI. Auf über 23 Hektar entstehen hier modernste Forschungs- und Entwicklungsflächen, Wohn- und Gewerbeimmobilien – ein Hotspot für internationale Talente, Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen.

Ein weiteres Leuchtturmprojekt ist der Smart City District, der ein ehemaliges Bahngelände in ein klimafreundliches, energieeffizientes Stadtquartier transformieren soll. Geplant sind nachhaltige Versorgungskonzepte mit lokalem Strom- und Wärmenetz, moderne Mobilitätslösungen und urbane Architektur mit Fokus auf Lebensqualität.

Fazit: Ein Standort mit Weitblick

Heilbronn verbindet Tradition mit Zukunft, Lebensqualität mit Wirtschaftskraft und Natur mit urbanem Komfort. Die laufenden Entwicklungen in Bildung, Technologie und Nachhaltigkeit machen die Stadt zu einem der spannendsten Wohnorte im süddeutschen Raum – lebenswert für Familien, attraktiv für Fachkräfte und zukunftsfähig für kommende Generationen.

**CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 126.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25188101 - 74076 Heilbronn**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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