

Heilbronn

# Großzügige Stadtvilla mit Gartenparadies – ideal für Familien und Kreative

Número da propriedade: 25188155



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

PREÇO DE COMPRA: 1.840.000 EUR • ÁREA: ca. 300 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.760 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188155	Preço de compra	1.840.000 EUR
Área	ca. 300 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	1990
Quartos	12	Tipo de construção	Sólido
Quartos	8	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1926		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.04.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1926

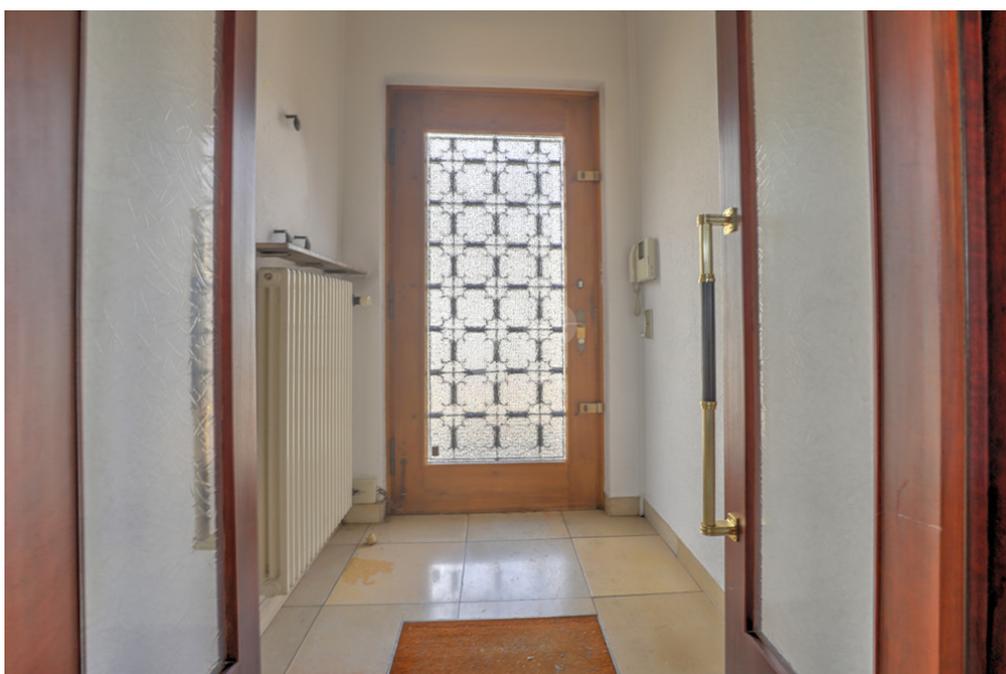
Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



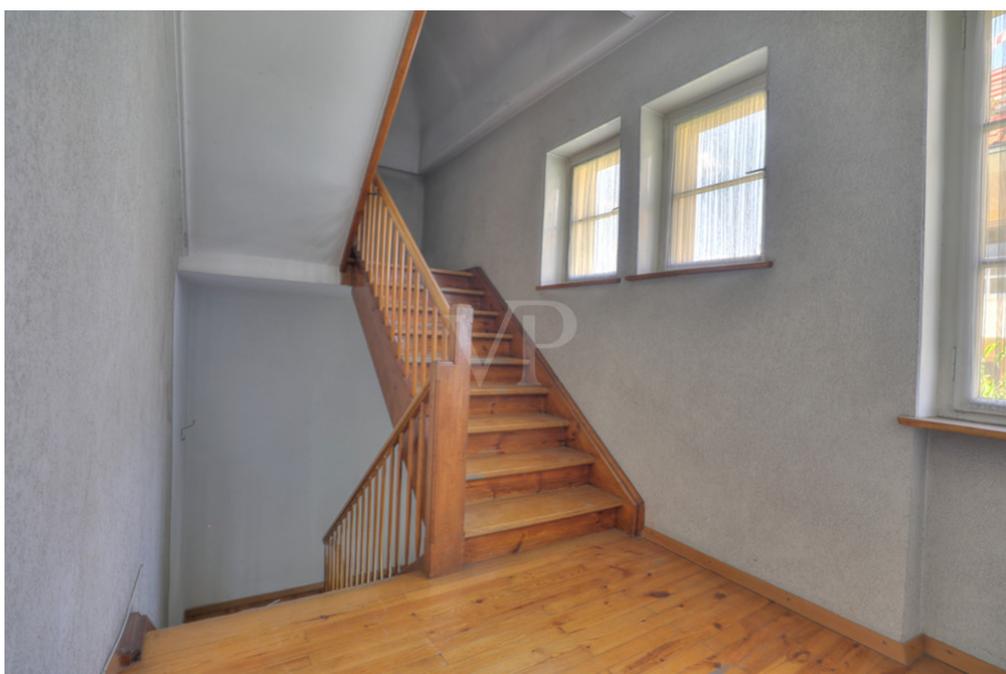
Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



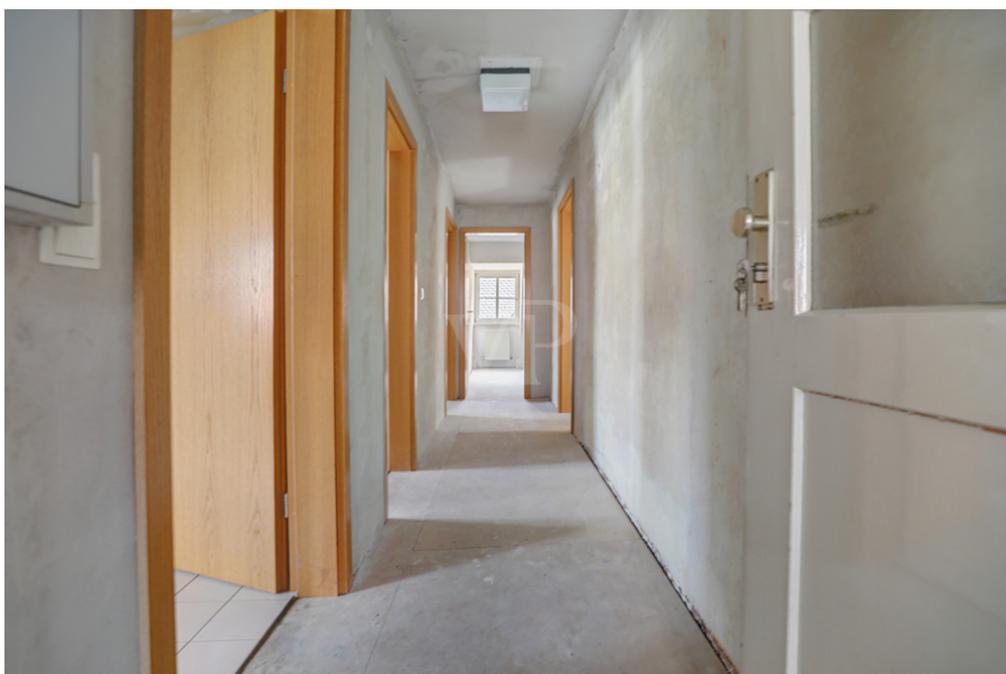
Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



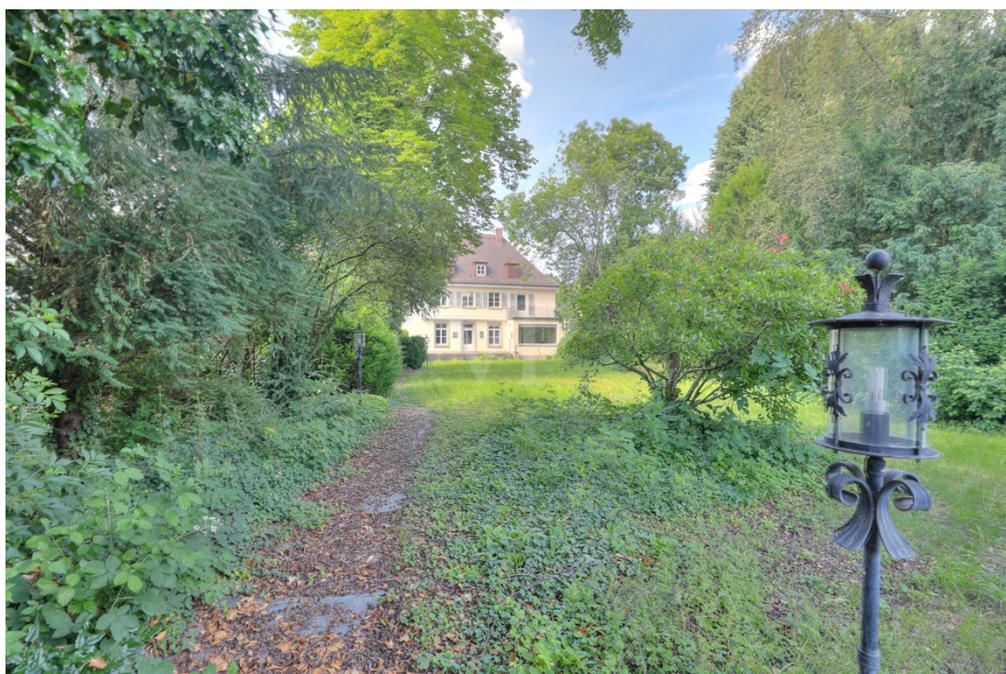
Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## O imóvel



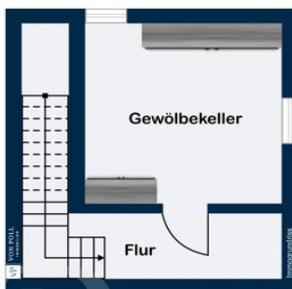
Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

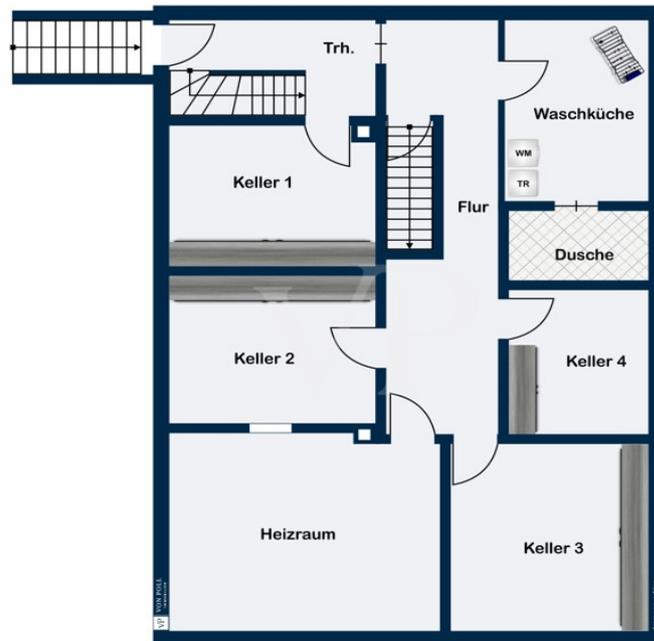
## O imóvel



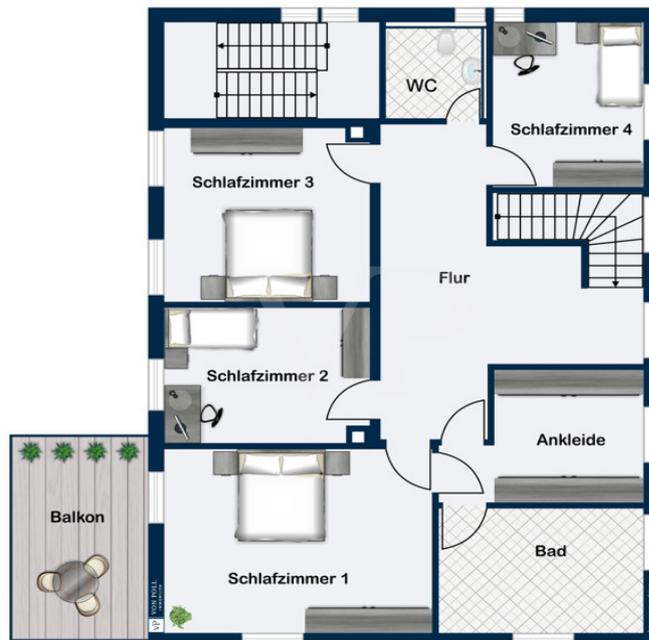
Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

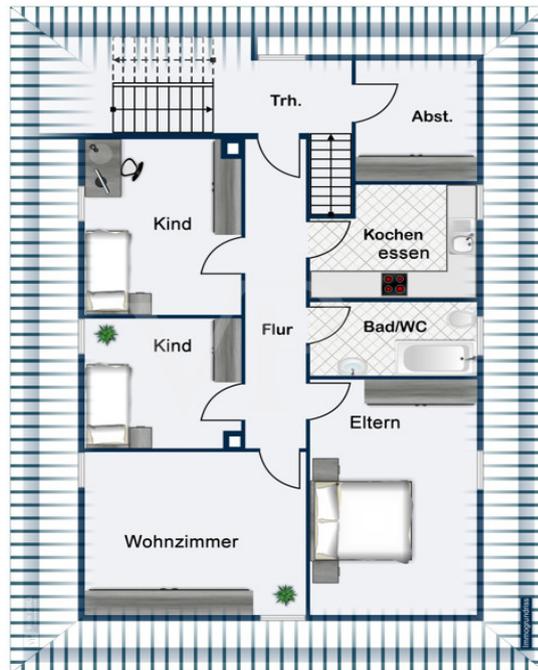
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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