

Heilbronn

# Großzügige Stadtvilla mit Gartenparadies – ideal für Familien und Kreative

Property ID: 25188155



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

**PURCHASE PRICE: 1.840.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.760 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## At a glance

Property ID	25188155	Purchase Price	1.840.000 EUR
Living Space	ca. 300 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	1990
Rooms	12	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1926		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.04.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1926

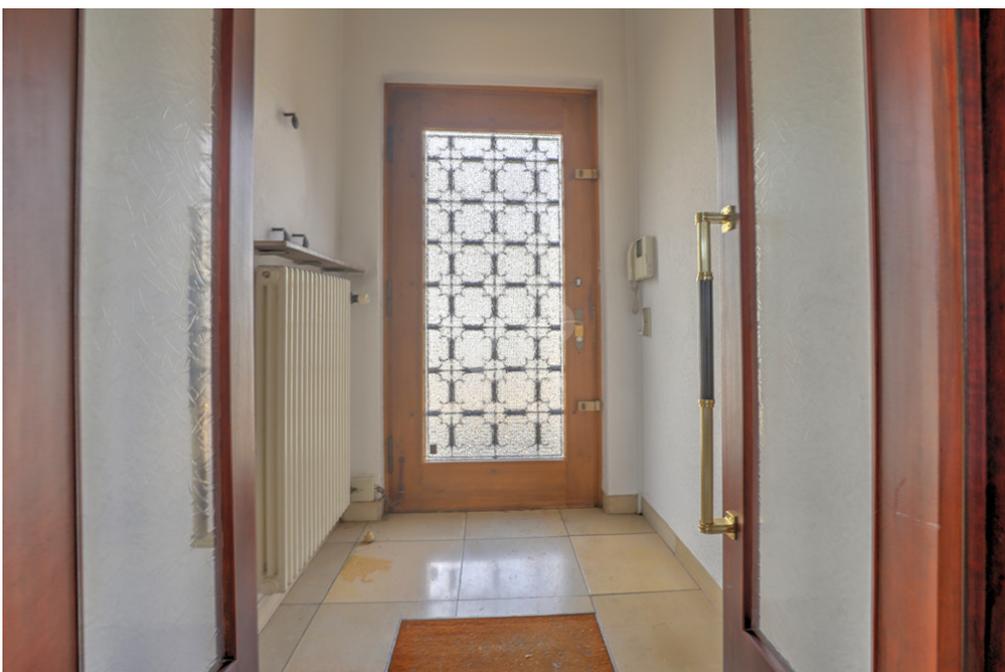
Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



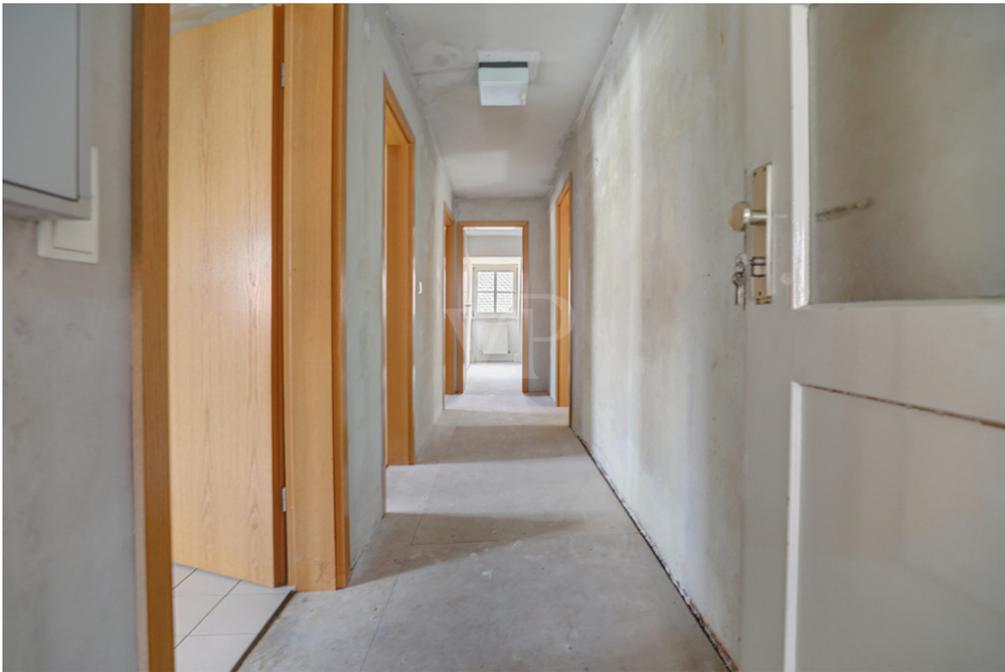
Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



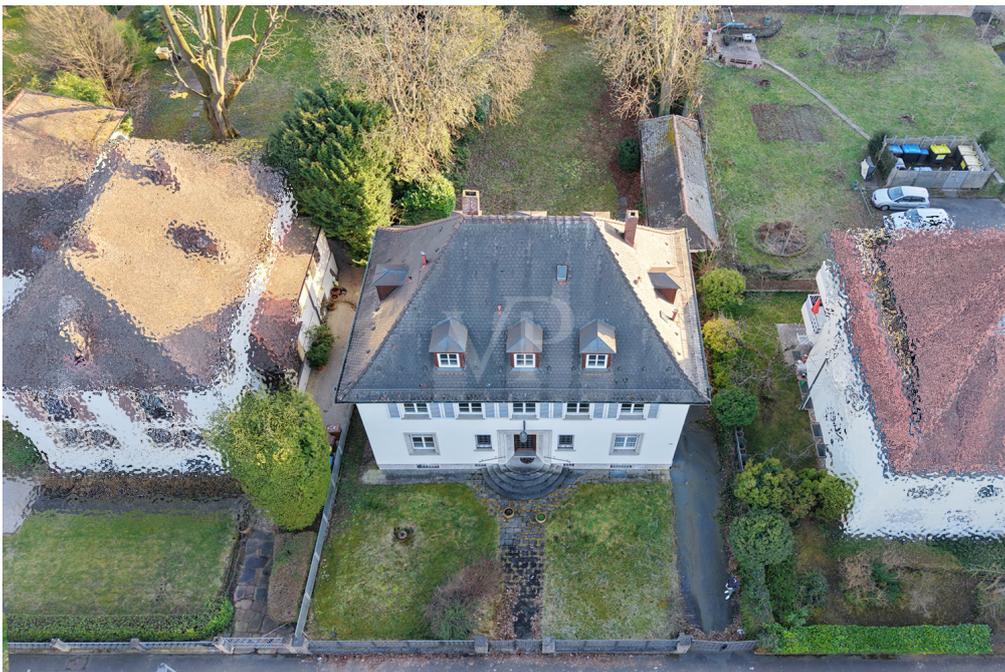
Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## The property



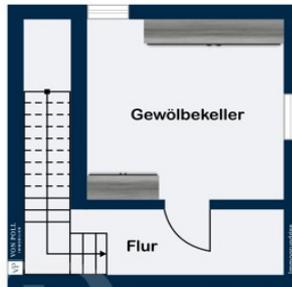
Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

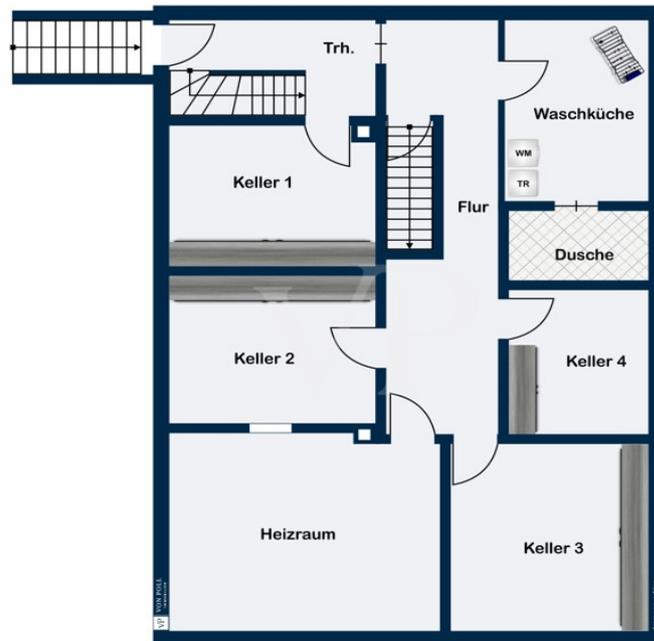
## The property



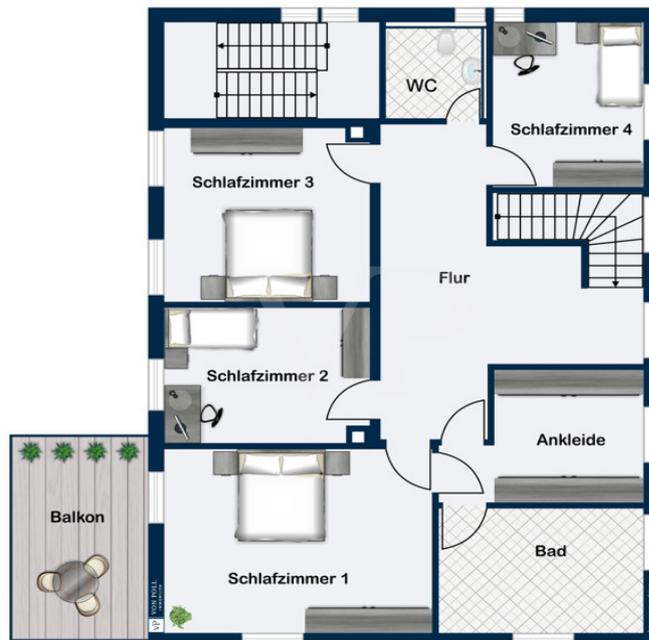
Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

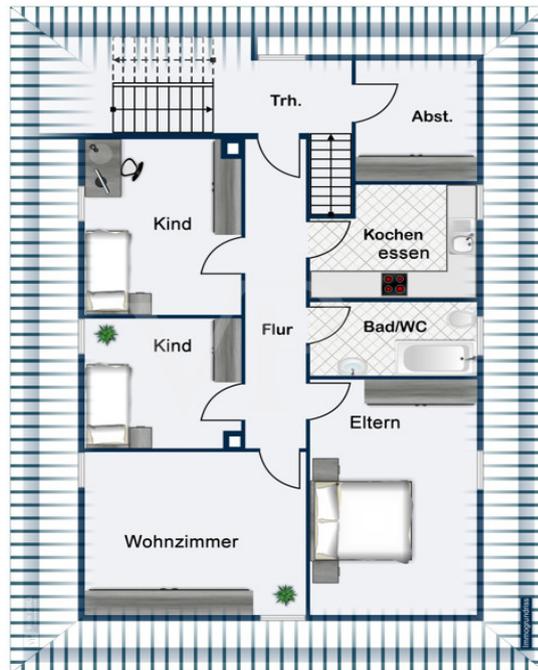
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## A first 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!

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Details of amenities

### 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

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## All about the location

Die Stadt-Villa befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Pfühlpark mit Trappensee inkl. Abenteuerspielplatz & Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpftal 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.

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Other information

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.

Property ID: 25188155 - 74076 Heilbronn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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