

Heilbronn

Großzügige Stadtvilla mit Gartenparadies – ideal für Familien und Kreative

Número de propiedad: 25188155



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.840.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m² • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.760 m²

Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188155
Superficie habitable	ca. 300 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	12
Dormitorios	8
Baños	2
Año de construcción	1926
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.840.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	189.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	30.04.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1926

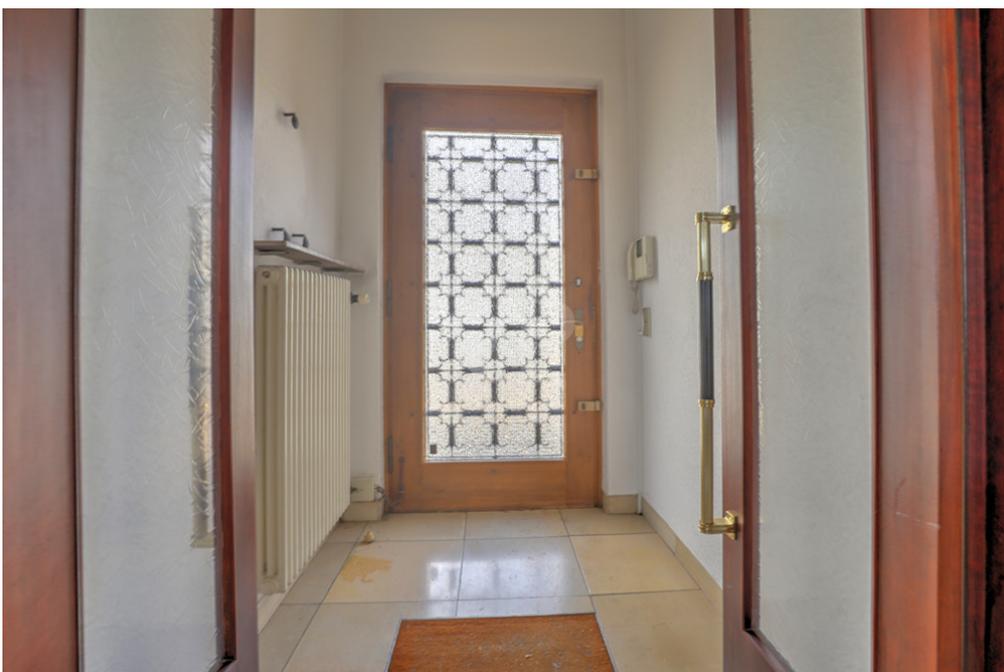
Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



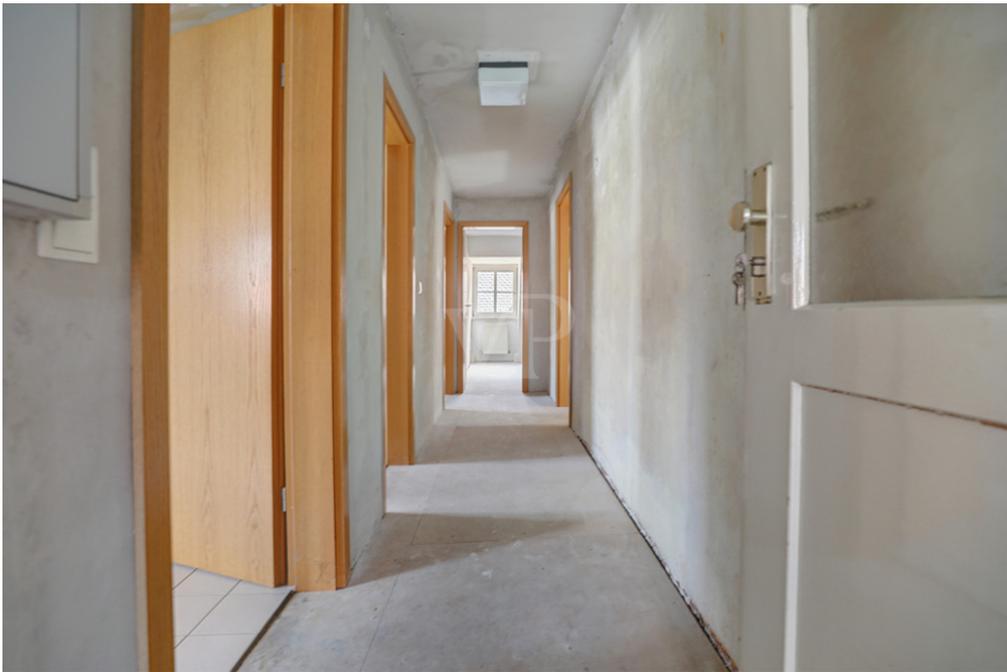
Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

La propiedad



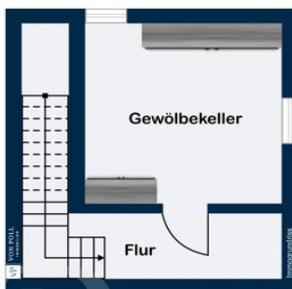
Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

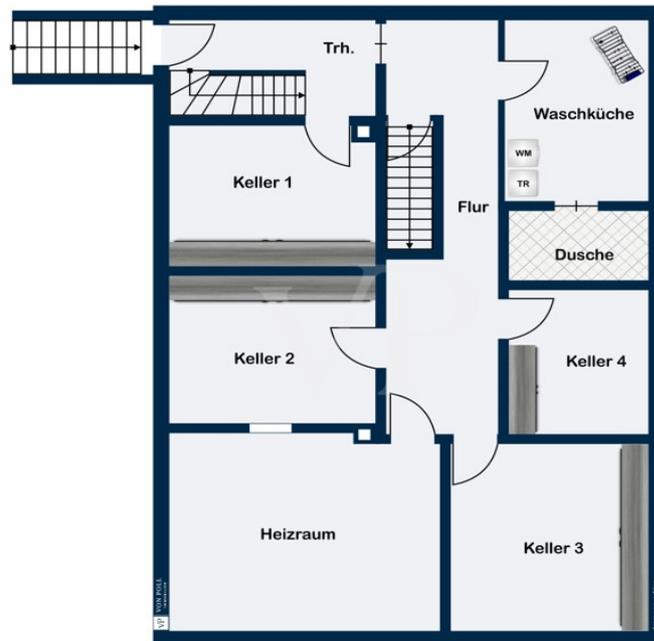
La propiedad



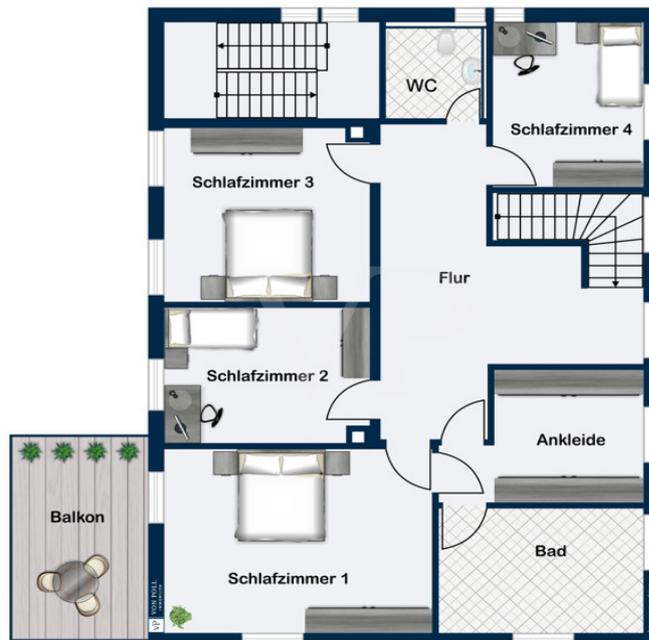
Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

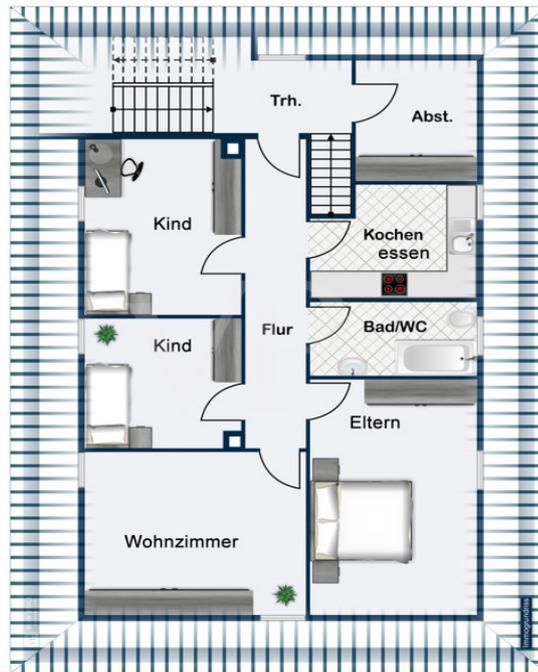
Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

Detalles de los servicios

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 de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188155 - 74076 Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com