

Heilbronn

# Einladende Villa mit Indoor-Pool und Traumgarten in Top-Lage!

*CODE DU BIEN: 24188207*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 288 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.111 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 24188207        |
| Surface habitable      | ca. 288 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7.5             |
| Chambres à coucher     | 6               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1971            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.785.000 EUR                                                                                       |
| Type de bien                 | Villa                                                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernisation / Rénovation   | 2000                                                                                                |
| Technique de construction    | massif                                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 110 m²                                                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.09.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 716.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1971                      |

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## La propriété



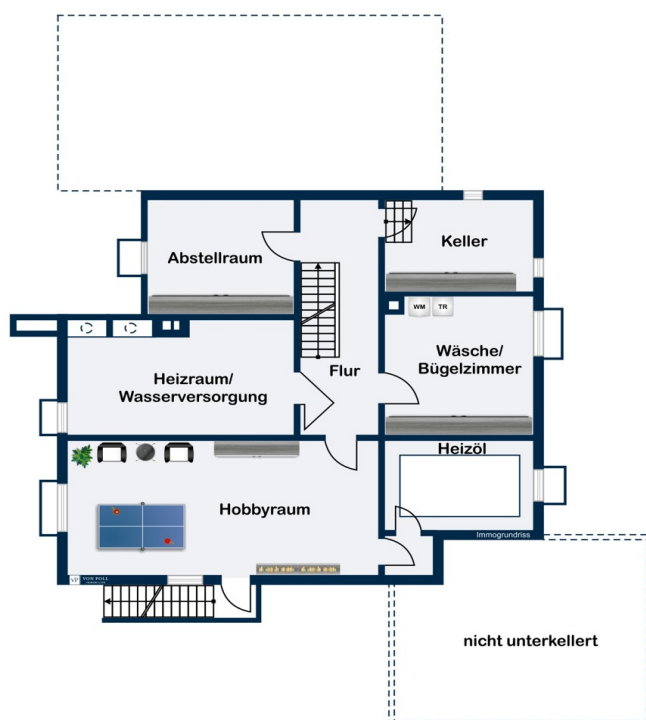
CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

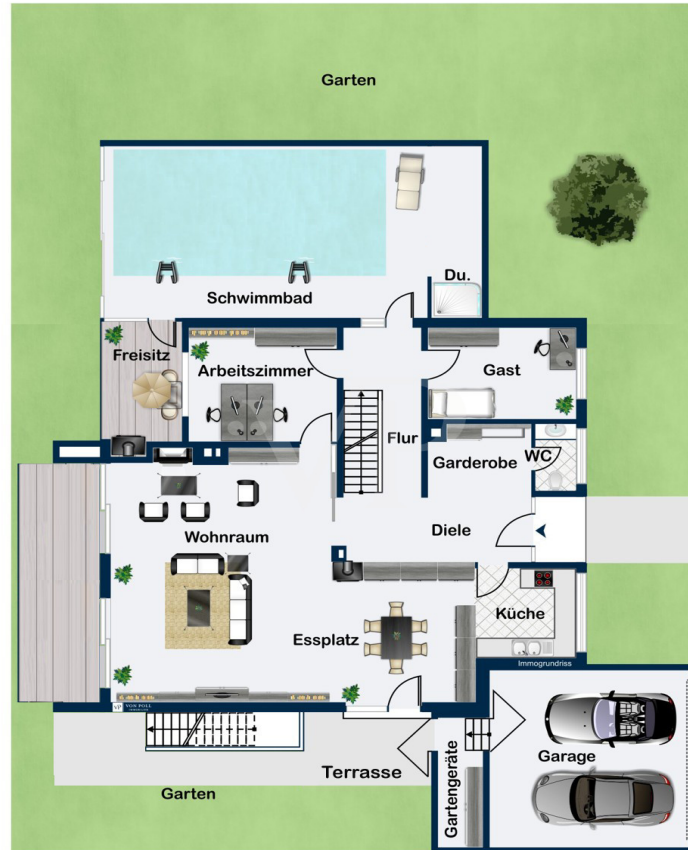
## La propriété

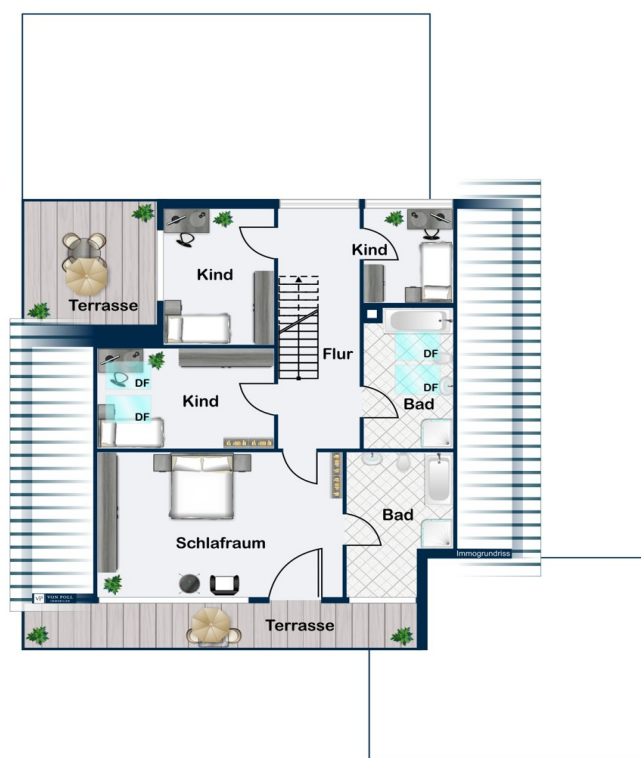


CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## Une première impression

Einladende Villa mit Indoor-Pool und Traumgarten in Top-Lage! Diese beeindruckende Villa aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einem großzügigen, ca. 1.119 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der begehrtesten Wohnlage in Heilbronn Ost. Mit einer Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Ebenen bietet sie reichlich Platz für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Das Herzstück der Villa bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich, der durch seine einladende Atmosphäre begeistert. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für eine behagliche Stimmung. Insgesamt stehen sechs Schlafzimmer und zwei Tageslichtbadezimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Indoor-Pool mit separater Dusche – ideal zur Entspannung. Auf beiden Wohnebenen der Immobilie laden Terrassen oder Balkone dazu ein, die Sonne zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen. Die großzügige Dachterrasse begeistert zudem mit einem traumhaften Ausblick. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören praktische Einbauschränke, eine Doppelgarage sowie ein separater Gartengeräteraum. Der Außenkamin macht laue Sommerabende im Garten zu einem besonders gemütlichen Erlebnis. Das liebevoll gestaltete Grundstück bietet viel Freiraum für Gartenfreunde und lädt zum Verweilen ein. Die Nutzung obliegt ganz bei Ihnen: Ob Grillpartys, Gemüseanbau oder ein Spieleparadies für Kinder – jede Ihrer Ideen findet hier Platz. Die ruhige Wohnlage verbindet Erholung und Komfort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur – Kindergärten, Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Villa überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die optimale Ausstattung und die hervorragende Lage. Dieses besondere Anwesen bietet eine ideale Heimat für Familien, die Wert auf viel Platz, Stil und Lebensqualität legen.

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## Détails des commodités

- Tolles Grundstück in bester Lage
- großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- 2x Kaminofen
- Einbauschränke
- Doppeltes Mauerwerk
- 2x Tageslichtbadezimmer
- 1x Gäste WC
- Balkon
- Markise
- 3 x Terrasse
- Doppelgarage
- Gartengeräteraum

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## Tout sur l'emplacement

Die schöne Villa befindet sich in gewachsener, ruhiger Lage im gesuchten Heilbronner Osten. Der Stadtbahnanschluss, sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. 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. Zum Verweilen bei schönem Wetter laden der Pfühlpark mit Trappensee & Biergarten, der fußläufig von der Immobilie aus erreichbar ist, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht&Luftbad ein. Am Neckarufer finden Sie schöne Promenaden und Biergärten, die sich zum Spaziergehen anbieten. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung gibt es über die öffentlichen Verkehrsmittel Bahn und S-Bahn sowie den beiden Autobahnen A81 / A6. Über die Autobahnen haben Sie Anschluss an weitere Großstädte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Stuttgarter Flughafen ist somit innerhalb einer Stunde über die A81 mit dem Auto erreichbar. Heilbronn-Franken besitzt das drittgrößte Weinanbaugebiet in Württemberg und bietet zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, dazu gehören Reit-, Fußball-, Tennisverein und viele weitere. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München(TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind. Der Heilbronner Osten ist eine ideale Wohnlage für alle, die zentrales Wohnen mit guter Anbindung und einem vielseitigen Umfeld schätzen. Der Stadtteil vereint Urbanität mit Nähe zur Natur und profitiert von der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung Heilbronns. Die Lage ist perfekt geeignet für Familien, Berufstätige und Pendler, die die Vorteile einer modernen Infrastruktur in Kombination mit einer hohen Lebensqualität suchen.

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 716.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 24188207 - 74074 Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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