

Heilbronn

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

Property ID: 24188207



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.785.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 288 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 1.111 m²

Property ID: 24188207 - 74074 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: 24188207 - 74074 Heilbronn

At a glance

Property ID	24188207
Living Space	ca. 288 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7.5
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.785.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 110 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	19.09.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	716.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

The property



Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

The property



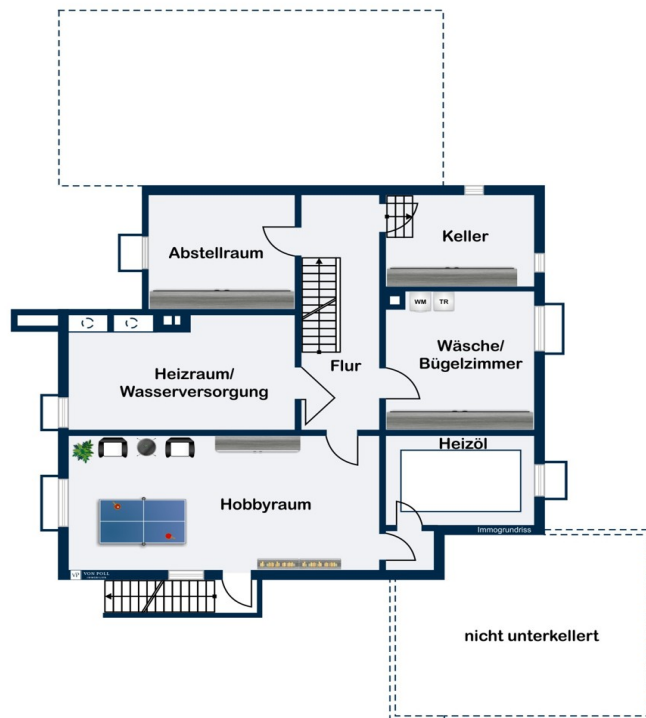
Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

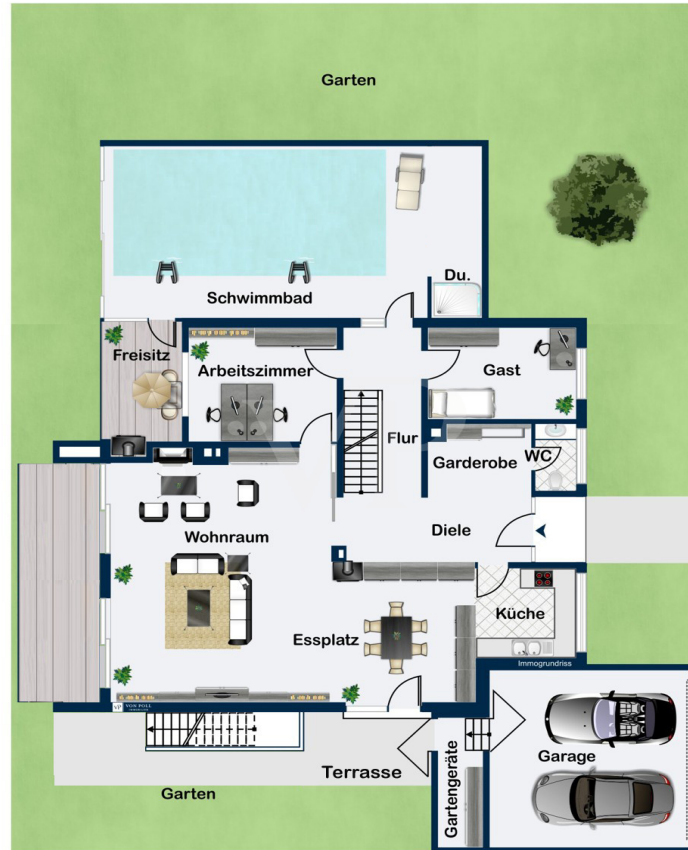
The property

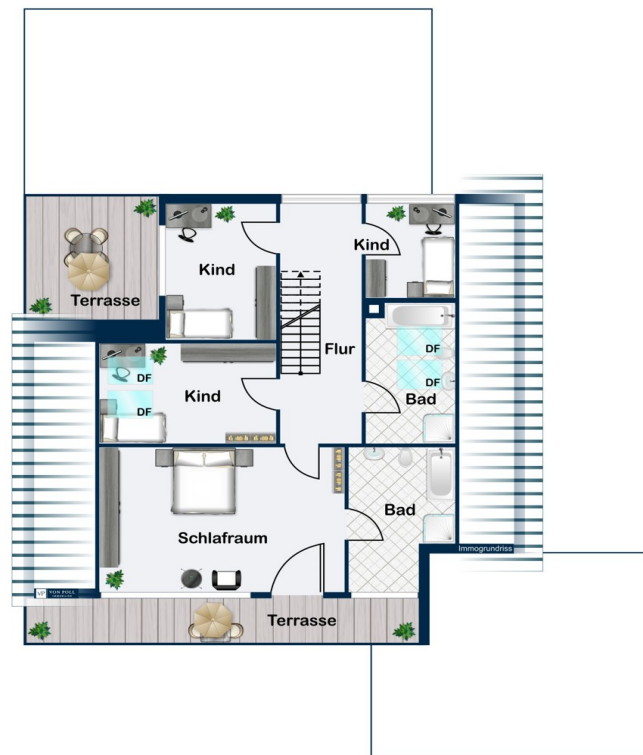


Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

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: 24188207 - 74074 Heilbronn

A first 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 m² großen Grundstück in der begehrtesten Wohnlage in Heilbronn Ost. Mit einer Wohnfläche von ca. 290 m² 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.

Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

Details of amenities

- 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

Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

All about the location

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 Pfuhlpark 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.

Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

Other information

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.

Property ID: 24188207 - 74074 Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com