Heilbronn

Klassisch-elegante Villa mit Indoor-Pool und Traumgarten in Heilbronn-Ost

Objektnummer: 25188055

KAUFPREIS: 1.785.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 288 m² • **ZIMMER:** 7.5 • **GRUNDSTÜCK:** 1.110 m²

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188055
Wohnfläche	ca. 288 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.785.000 EUR
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.09.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	716.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

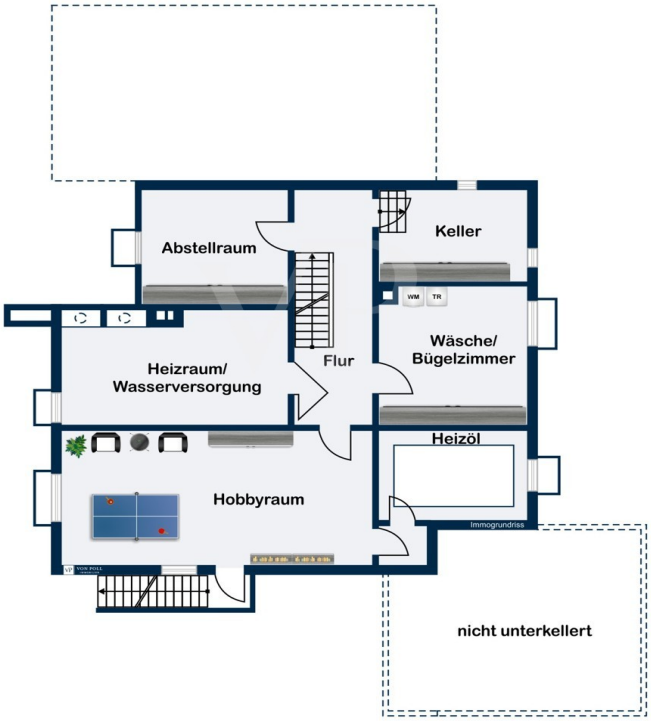
Die Immobilie

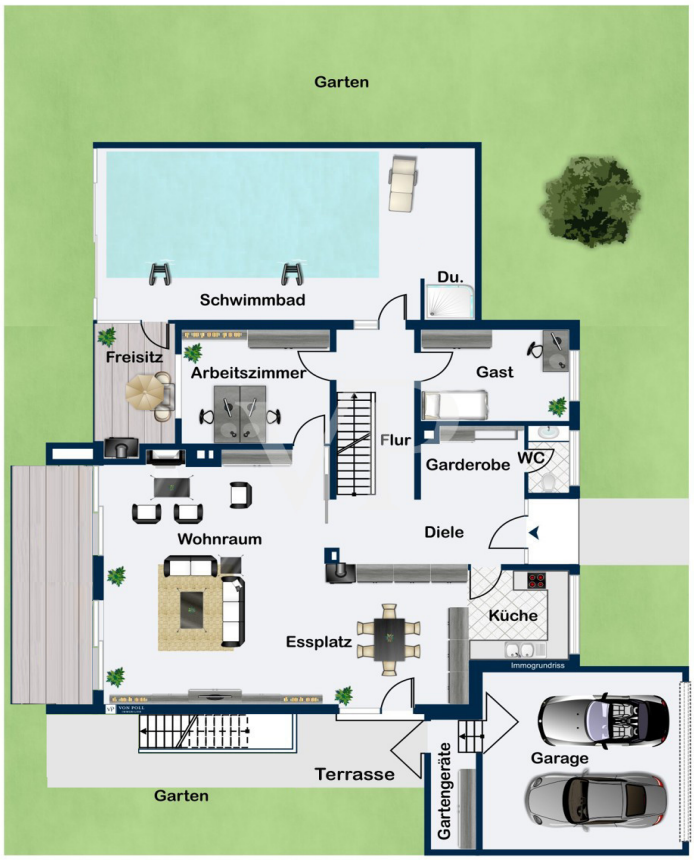
Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Grundrisse




Garten
Schwimmbad
Du.
Freisitz
Arbeitszimmer
Gast
Flur
Garderobe
WC
Wohnraum
Diele
Küche
Essplatz
Immogrundriss
Garage
Terrasse
Gartengeräte
Garten

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Ein erster Eindruck

Klassisch-elegante Villa mit Indoor-Pool und Traumgarten in Heilbronn-Ost Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1971 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Heilbronn-Ost – eingebettet in ein großzügiges, ca. 1.119 m² großes Grundstück, das viel Privatsphäre und Lebensqualität verspricht. Mit rund 290 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Anwesen reichlich Raum für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Im Mittelpunkt steht der helle und großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seiner offenen Gestaltung und großen Fensterflächen eine besondere Wohlfühlatmosphäre schafft. Ein Kaminofen sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und Gemütlichkeit. Insgesamt stehen sechs Schlafzimmer sowie zwei Tageslichtbadezimmer zur Verfügung, die für ausreichend Rückzugsmöglichkeiten sorgen. Ein echtes Highlight ist der hauseigene Indoor-Pool mit separater Dusche – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Sowohl auf den beiden Wohnetagen als auch auf der beeindruckenden Dachterrasse laden Balkone und Terrassen zum Verweilen im Freien ein. Besonders die große Terrasse im Gartenbereich mit integrierter Markise bietet den perfekten Ort für entspannte Stunden im Schatten oder gesellige Abende im Freien. Das liebevoll gestaltete Grundstück ist ein Paradies für Gartenfreunde – ob als Rückzugsort, Spielfläche für Kinder oder zur Realisierung eigener Gestaltungsideen. Ein Außenkamin sorgt für stimmungsvolle Sommerabende im Grünen, während ein separater Gartengeräteraum praktischen Stauraum bietet. Die ruhige Lage verbindet erholsames Wohnen mit hervorragender Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch praktische Einbauschränke und eine großzügige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder weitere Hobbyausstattung bietet. Diese Villa vereint Großzügigkeit, Komfort und eine Top-Lage – ein ideales Zuhause für Familien, die Stil, Raum und Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Ausstattung und Details

Tolles Grundstück in bester Lage
- Großzügiger Grundriss (Wohn- und Nutzfläche) auf drei Ebenen
- Indoor-Pool inklusive Dusche
- Zwei Kaminöfen
- Einbauschränke
- Doppeltes Mauerwerk
- Zwei Tageslichtbäder
- Gäste-WC
- Balkon
- Markise
- Drei Terrassen
- Doppelgarage
- Gartengeräteraum

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Alles zum Standort

Diese stilvolle Villa befindet sich in einer gewachsenen, ruhigen Wohnlage im begehrten Heilbronner Osten. Die Umgebung besticht durch ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld sowie eine hervorragende Infrastruktur. Der Stadtbahnanschluss und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Heilbronner Innenstadt – ideal für Berufstätige wie auch Familien. Das Zentrum von Heilbronn bietet ein vielfältiges urbanes Angebot mit charmanten Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäften und großen Einkaufszentren. Kulturinteressierte kommen im Konzert- und Kongresszentrum, im Stadttheater oder am historischen Marktplatz auf ihre Kosten. Erholung in der Natur ist ebenfalls nur einen Spaziergang entfernt: Der idyllische Pfühlpark mit dem Trappensee und seinem beliebten Biergarten liegt nahezu vor der Haustür. Auch das nahegelegene Naturschutzgebiet Köpfertal oder das Licht- und Luftbad laden zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die gepflegten Promenaden entlang des Neckars bieten sich ideal für Spaziergänge und Radtouren an. Heilbronn selbst zählt rund 132.000 Einwohner und gilt als wirtschaftliches Zentrum der Region. Renommierte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch und Audi sind in kurzer Zeit mit dem Auto erreichbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung bieten sowohl die Stadtbahn als auch die Autobahnen A6 und A81, über die Städte wie Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg problemlos erreichbar sind. Der Flughafen Stuttgart ist in rund einer Stunde bequem mit dem Pkw erreichbar. Die Region Heilbronn-Franken ist zudem eines der bedeutendsten Weinanbaugebiete Württembergs und bietet eine Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten – von Reit-, Tennis- und Fußballvereinen bis hin zu idyllischen Wander- und Radwegen. Auch im Bildungsbereich überzeugt Heilbronn mit einem breit gefächerten Angebot. Neben einer Vielzahl an Grund- und weiterführenden Schulen finden sich hier auch renommierte Hochschulen wie die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) sowie ein Campus der Technischen Universität München (TUM). Ein zukunftsweisendes Projekt ist der entstehende Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAI), der das größte KI-Ökosystem Europas bilden soll – ein Ausdruck der dynamischen Entwicklung und Innovationskraft der Stadt. Unter anderem ist die Schwarz-Gruppe aktiv an der Umsetzung beteiligt. Der Heilbronner Osten vereint somit zentrales, urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität. Eine perfekte Lage für all jene, die ein stilvolles Zuhause mit ausgezeichneter Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität suchen.

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Weitere Informationen

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 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25188055 - 74074 Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com