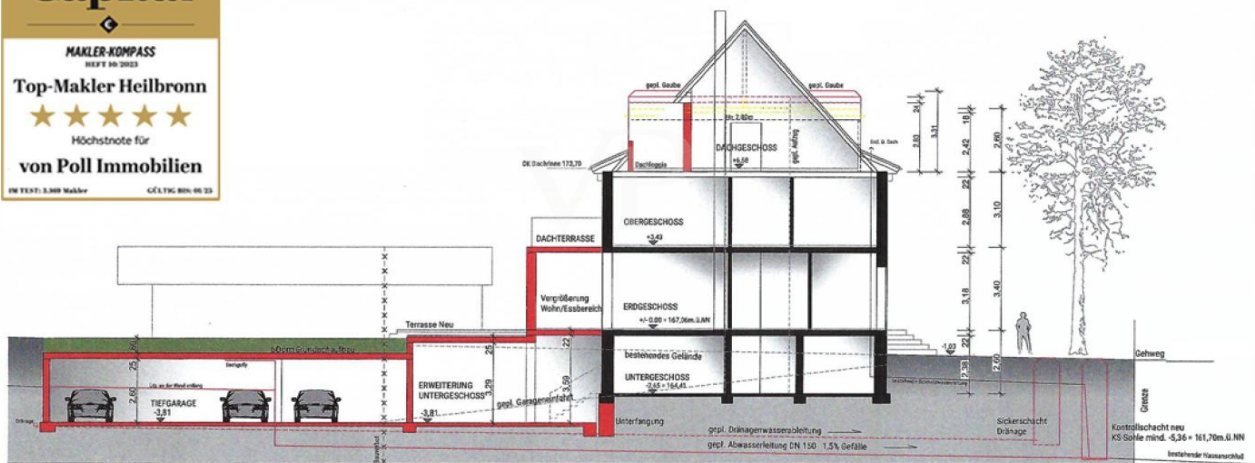


Heilbronn – Heilbronn

Villa mit potential am Pfühlpark

Objektnummer: 24188132

www.von-poll.comWOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.765 m²

Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

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

Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	24188132
Wohnfläche	ca. 300 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1926
Stellplatz	2 x Garage

Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

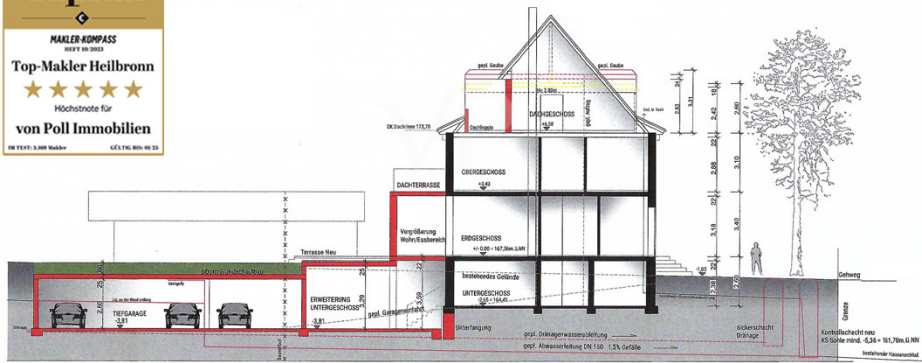
Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	189.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.04.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Die Immobilie



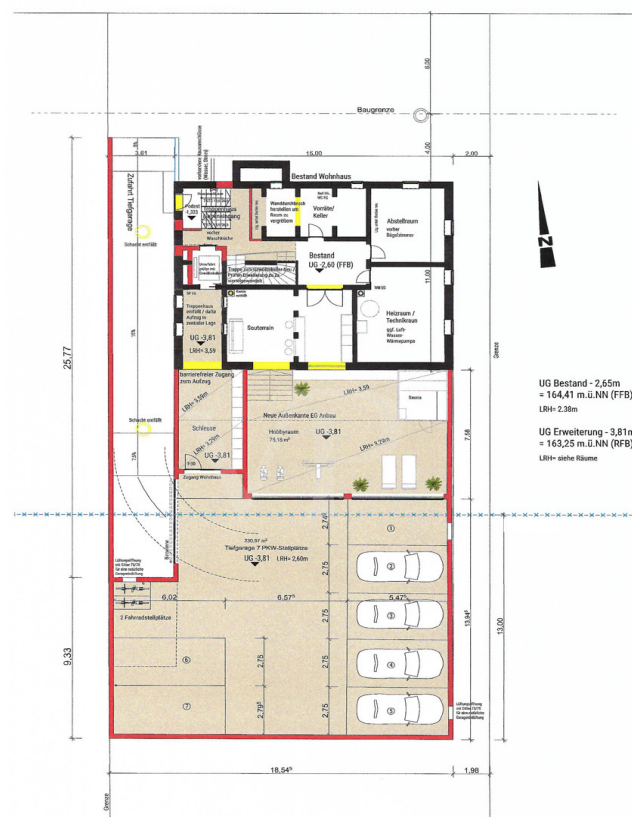
Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

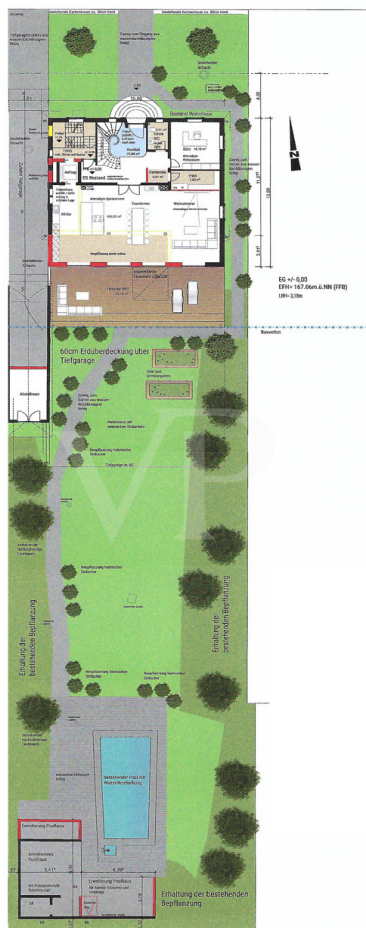
Die Immobilie

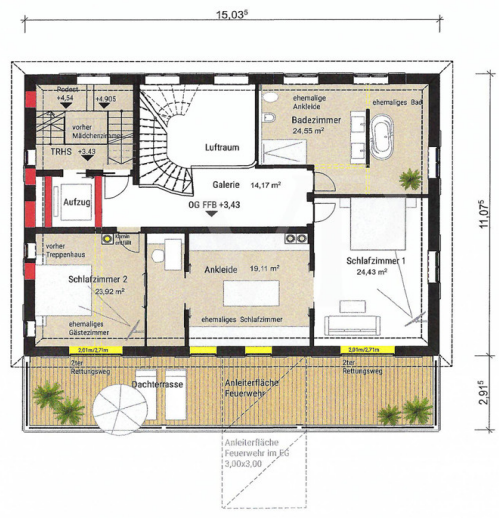


Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

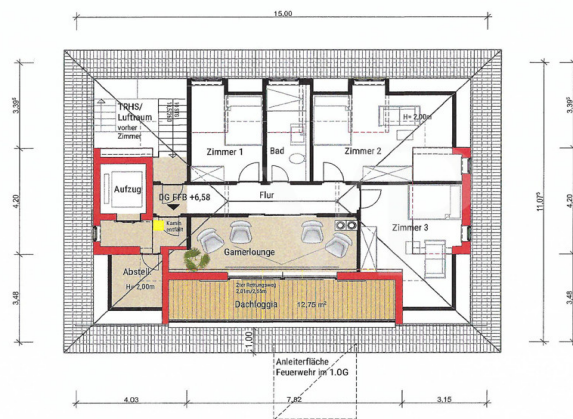
Grundrisse



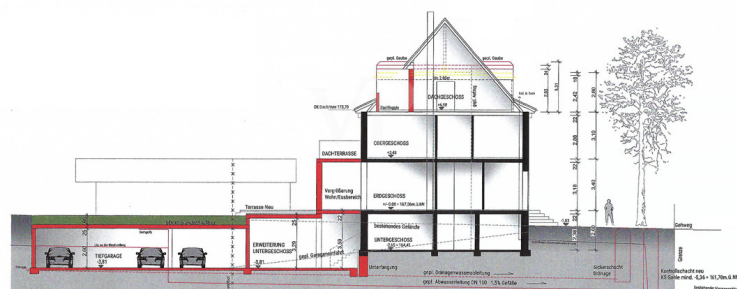


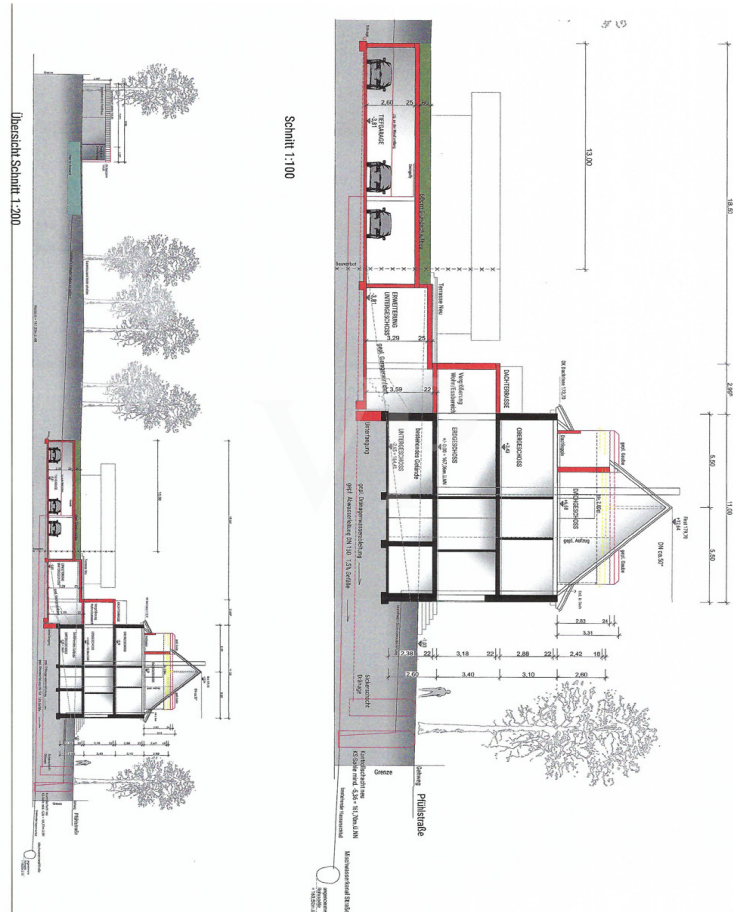


OG + 6.58m vom FFB
LRH= 2.88m



DG + 6.58m vom FFB
LRH= 2,83m bis Kehlgebälk
Hauptdach DN ca. 50°
Gauben max. 5° DN





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: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Villa mit potential am Pfühlpark. Repräsentative Kanzlei / Praxis / Stadtvilla mit Potenzial & Baugenehmigung für An- / Umbau sowie großer Tiefgarage. Wir haben ein außergewöhnlich schönes, herrschaftliches Grundstück mit Outdoor Pool und mehr. Geeignet ist das Gebäude für Menschen mit größeren Ansprüchen oder aber auch für eine Anwaltskanzlei / Agentur.... Eine Baugenehmigung für eine Wohnraumerweiterung sowie eine Tiefgarage und die Pläne dafür, können auf Anfrage gerne eingesehen werden. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder für Besichtigungen zur Verfügung.

Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Ausstattung und Details

Besonderheiten/Extras:

- Eine Baugenehmigung für eine Wohnraumerweiterung sowie eine Tiefgarage (7 Stellplätze) liegt uns vor
- 2 Wohneinheiten mit separaten Eingängen
- extragroßes Grundstück in zentraler Lage
- Terrasse / Garten / Dachterrasse in Südausrichtung
- 2x Tageslichtbadezimmer + 2x separate WC's
- Einbauküche
- Speisekammer
- hohe Decken
- Kaminofen
- Weinkeller
- HWR
- Spitzboden
- Outdoor Pool + Poolhäuschen + Außendusche
- momentan eine Garage für 2 Fahrzeuge

Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com