

Pfedelbach – Pfedelbach

# Naturliebhaber aufgepasst - Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Doppelgarage uvm. !

Property ID: 24188077



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

**PURCHASE PRICE: 765.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240,4 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 4.350 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

- 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: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## At a glance

Property ID	24188077	Purchase Price	765.000 EUR
Living Space	ca. 240,4 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1979		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

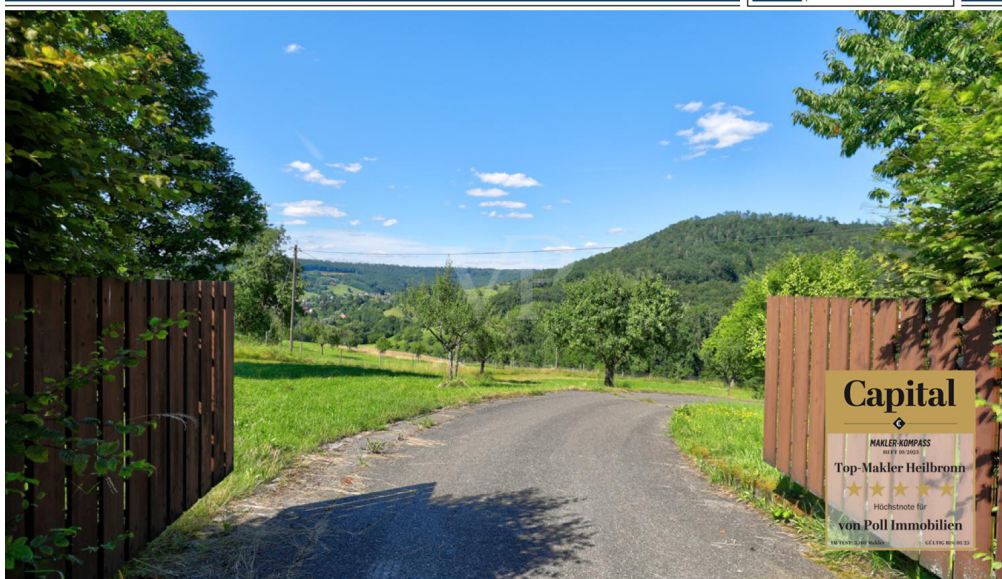
## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	150.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.07.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		



Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property



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





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property



Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property



Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property



Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property



Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property



Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## The property





Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## 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: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## A first impression

Naturliebhaber aufgepasst - Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Doppelgarage uvm. ! Sie möchten im Einklang mit der Natur leben – abseits von Hektik und Stress? Dann schauen Sie sich dieses Anwesen in einzigartiger Lage mit unverbaubarem Panoramablick an: Auf einem ca. 4.350 m<sup>2</sup> Grundstück erwartet Sie ein tolles Einfamilienhaus im Landhausstil, welches 1979 in massiver Bauweise errichtet und 2004 komplett saniert wurde. Das Haus umfasst ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erstreckt sich über zwei Ebenen plus Untergeschoss und bietet somit viel Raum zur Verwirklichung. Das Grundstück ist in einer idyllischen Landschaft eingebettet und überzeugt mit einem schönen alten Baumbestand, einem separaten Holz- / Geräteschuppen, sowie einer Zisterne mit 32.000 Liter Fassungsvermögen, die von dem eigenen Tiefbrunnen aus befüllt werden kann. Das Eingangstor öffnet sich und Sie fahren über die großzügige Einfahrt gemütlich bis zur Garage. Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Zusätzlich gibt es hier ausreichend Platz für Ihre Werkzeuge und Gartengeräte. Das Haus betreten Sie über die rustikale Doppeltüre und gelangen über einen kurzen Flur in den großzügigen Eingangsbereich der sich gekonnt mit dem offenen Wohn- und Essbereich verbindet. Große Fensterflächen lassen viel natürliches Licht herein, die schönen Holzdecken vermitteln ein Ambiente zum Wohlfühlen und die Fußbodenheizung und der Kamin schenken Wärme an kälteren Tagen. Die voll ausgestattete Einbauküche mit angrenzendem Essbereich befindet sich direkt nebenan – im Sommer kann das Essen einfach nach außen verlagert werden, da sich die Terrasse mit Süd-Ost Ausrichtung direkt anschließt. Über die Außentreppe gelangen sie bequem in den Garten, einem Spaziergang nach dem Essen auf dem eigenen Grundstück mit schönem Ausblick steht also nichts im Wege. Ebenfalls im Erdgeschoss steht Ihnen ein Schlafzimmer (wird aktuell als Büro genutzt) mit Bad en Suite zur Verfügung. Das Tageslicht Badezimmer ist hell gefliest und mit einem WC, einem Bidet, einem Waschbecken, einer Eckbadewanne, sowie einer Dusche ausgestattet. Für Ihre Gäste steht ein zusätzliches separates WC direkt nebenan zur Verfügung. Eine weitere Terrasse kann über den offenen Flur erreicht werden und überzeugt mit der Süd-West Ausrichtung vor allem die Sonnenliebhaber. Über die offene Holzterrasse gelangen Sie ins Dachgeschoss – hier bietet der ebenfalls sehr großzügig geschnittene Flur viel Platz z.B. für eine Leseecke. Auf dieser Ebene stehen Ihnen drei weitere Schlafzimmer, sowie ein weiteres Tageslichtbadezimmer mit WC, Bidet, Waschbecken und Dusche zur Verfügung. Ausreichend Stauraum bieten nicht nur die Nischen im Badezimmer und die tiefen Einbauschränke in den Schlafräumen, sondern auch der klassische Dachboden. Im Untergeschoss können Sie sich austoben: Hier gibt es außer dem klassischen Keller- und Heizraum auch einen großen Hobbyraum, der

nach Ihren Wünschen gestaltet und genutzt werden kann. Wie wäre es zum Beispiel mit einem eigenen Fitnessraum oder einem großen Gästebereich? Fazit: Viel Platz zum Verwirklichen, sowohl Indoor als auch Outdoor – wir freuen uns auf den Besichtigungstermin mit Ihnen!

Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## Details of amenities

- Großes Grundstück (ca. 4.350 m<sup>2</sup>) im Grünen
- Großzügige Raumaufteilung mit ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 360 Grad Fernblick in die Natur (Ideal zum Erholen und Entspannen)
- Kaminofen
- Fußbodenheizung
- 2x Terrasse
- 2x Tageslichtbadezimmer + separates WC
- Einbauküche
- Doppelgarage
- Holz-/Geräteschuppen
- 32.000 Liter Zisterne + Tiefbrunnen
- Photovoltaikanlage
- Perfekt für Naturliebhaber, Pferdebesitzer, Hobbygärtner, ...

Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## All about the location

Der idyllisch gelegene Ortsteil Floßholz gehört zur Gemeinde Pfedelbach. Pfedelbach ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis (Region Heilbronn-Franken) im Nordosten Baden-Württembergs und hat ca. 9.400 Einwohner. Es gibt mehrere Kindergärten, eine Grund- und Werk-/ Realschule, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine freiwillige Feuerwehr. Die Gemeinde glänzt durch ihre Vielfältigkeit und Weitläufigkeit. Neben wunderschönen Landschaftszügen besticht Pfedelbach mit ausgezeichneten einheimischen Erzeugnissen und innovativen Unternehmen. Die südlichen Teile von Pfedelbach gehören seit 1979 zum Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Die Gemeinde verfügt über gute Bus- und Bahnverbindungen und liegt ca. 2 KM südlich von Öhringen. Die BAB 6 Weinsberg/Nürnberg erreichen Sie in ca. 20 Minuten.

Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)