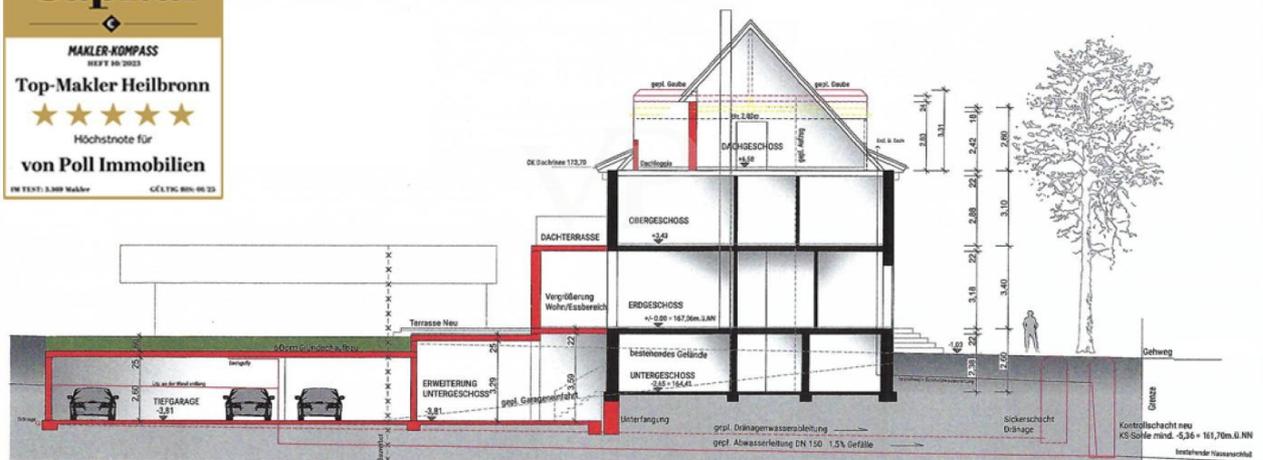


Heilbronn – Heilbronn

## Villa mit potential am Pfühlpark

Número de propiedad: 24188132

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.765 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## De un vistazo

Número de propiedad	24188132
Superficie habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	12
Dormitorios	8
Baños	2
Año de construcción	1926
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1990
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

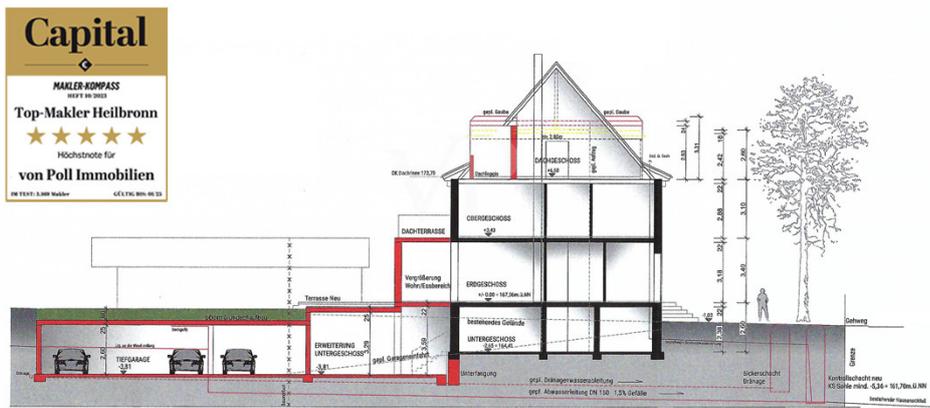
Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.04.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

# La propiedad



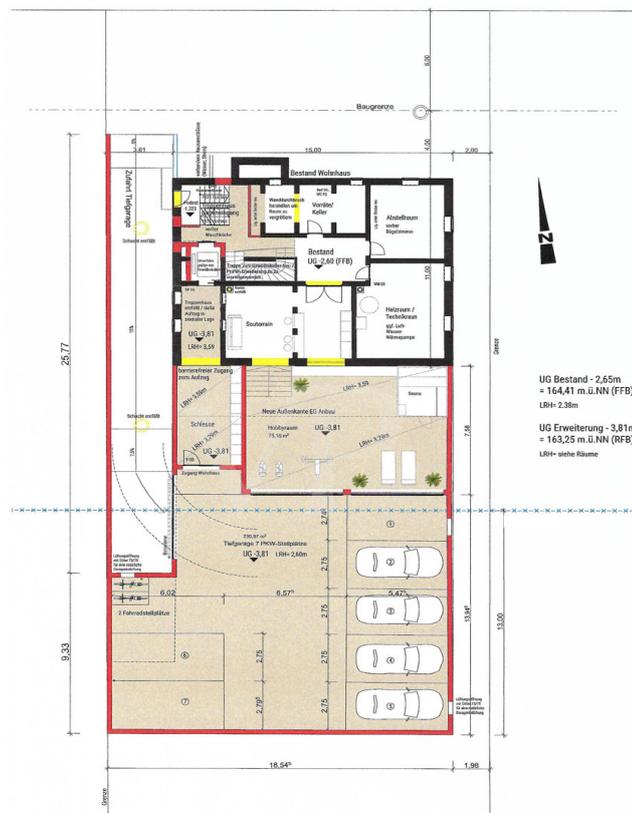
Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## La propiedad

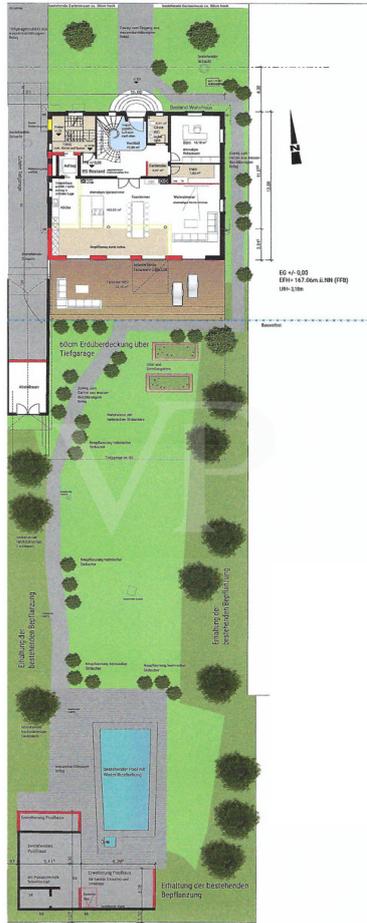


Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

# Planos de planta

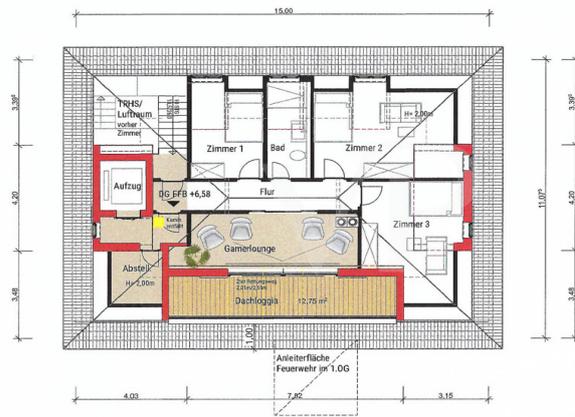




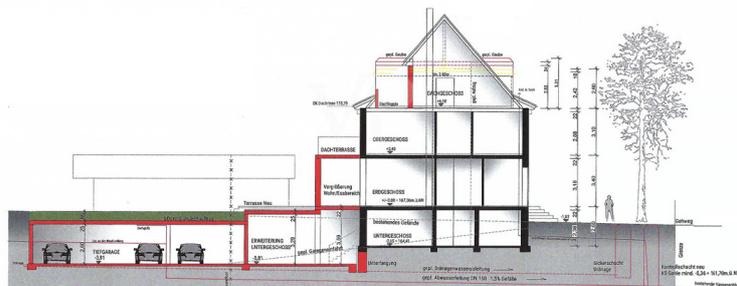


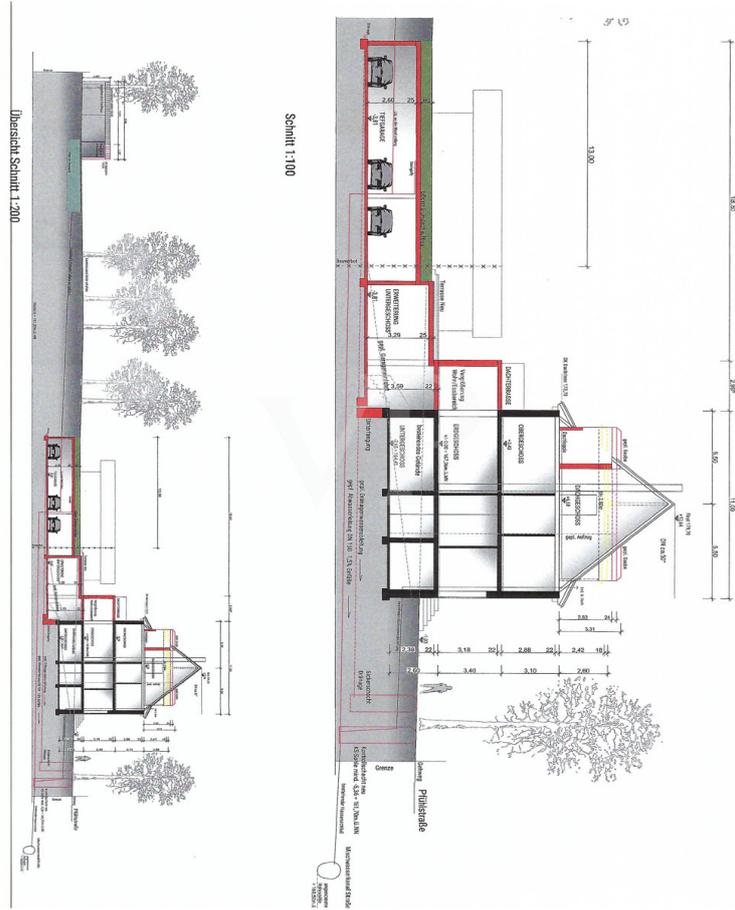


OG + 6.58m vom FFB  
LRH= 2.88m



DG + 6,58m vom FFB  
LRH= 2,83m bis Kehlgebälk  
Hauptdach DN ca. 50°  
Gauben max. 5° DN





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 189.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)