

???????? ??????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188132
????????????	ca. 300 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	12
????????????? ??? ?????????	8
?????????	2
????? ?????????????	1926
????? ?????????????	2 x ???????

??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	1990
????????? ??????????????	????????
????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

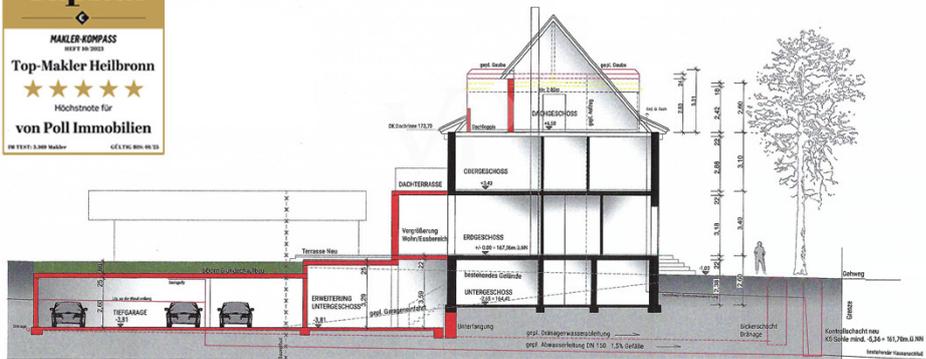
???????? ??????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		??????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	189.50 kWh/m²a
???????????????	30.04.2032	??????????????	
???????????????????		??????????????	F
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	?????	??????????????	

???????? ?????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ????????



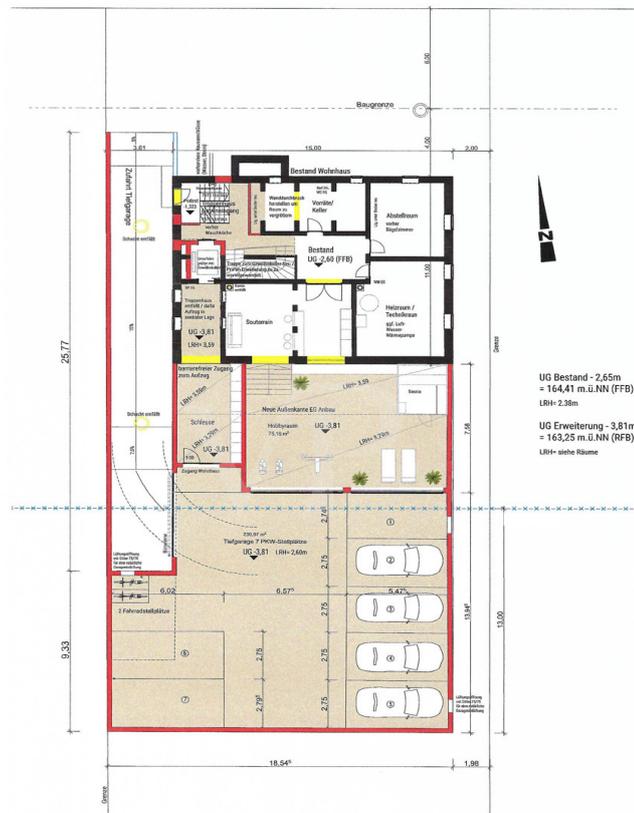
???????? ??????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?? ?????????



???????? ?????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

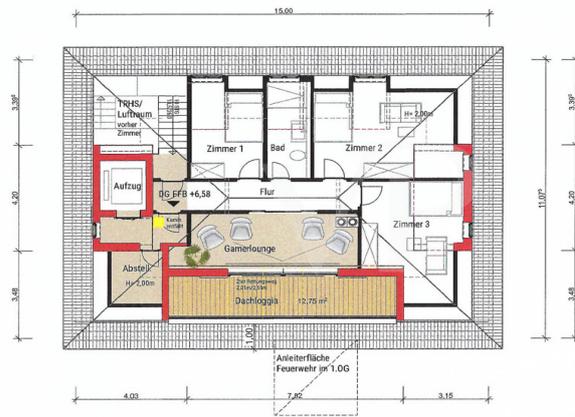
???????



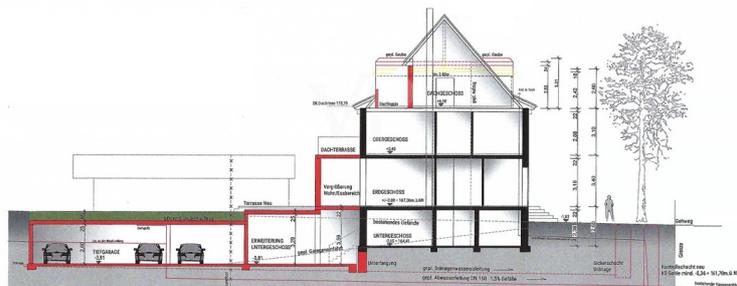




OG + 6.58m vom FFB
LRH= 2.88m



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



??????? ???????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

????????????????? ??? ??????????

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

??????? ????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com