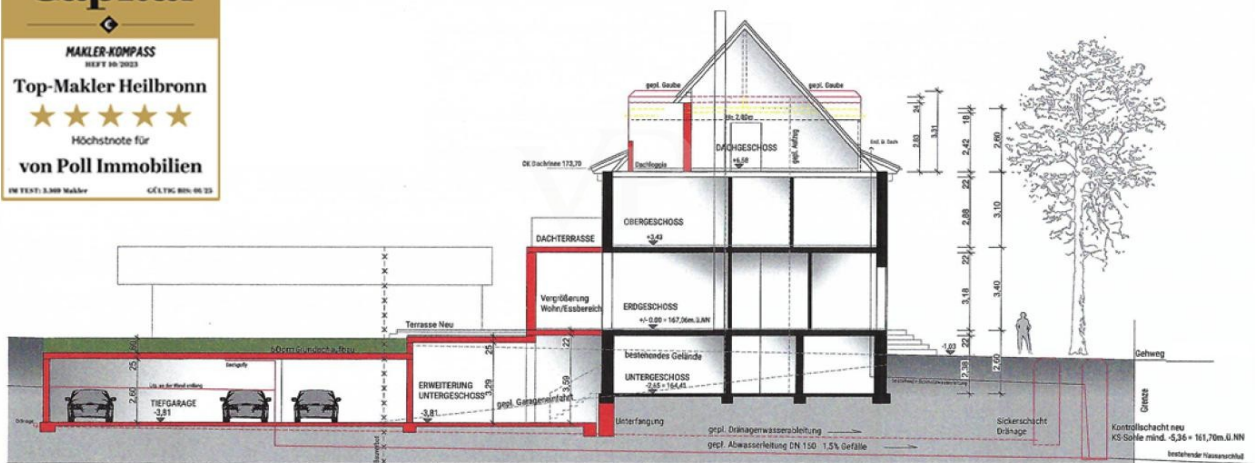


Heilbronn – Heilbronn

## Villa mit potential am Pfühlpark

VP azonosító: 24188132


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)
**HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.765 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	24188132
Hasznos lakótér	ca. 300 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Csonka kontyter?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	12
Hálószobák	8
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1926
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1990
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	30.04.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F



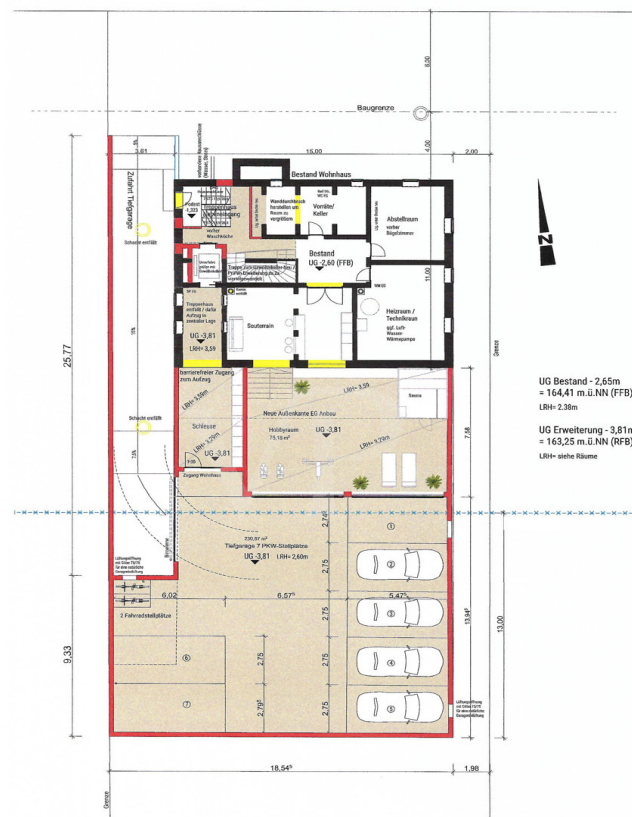
VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

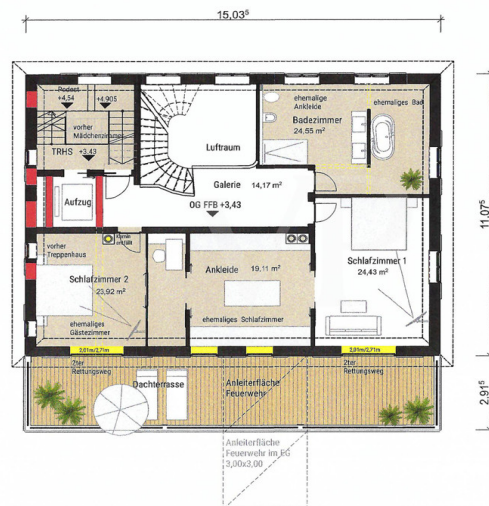
## Alaprajzok



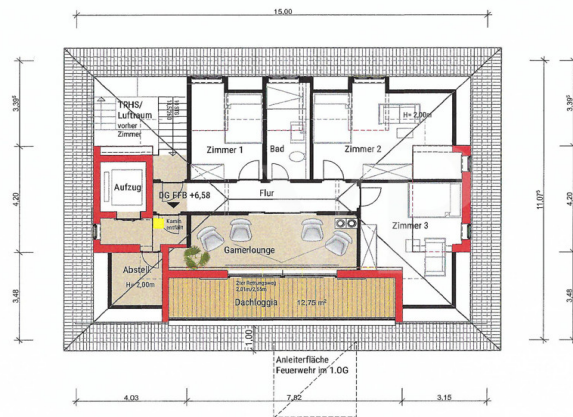




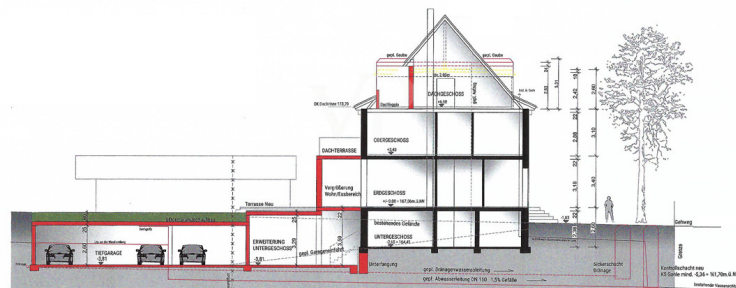


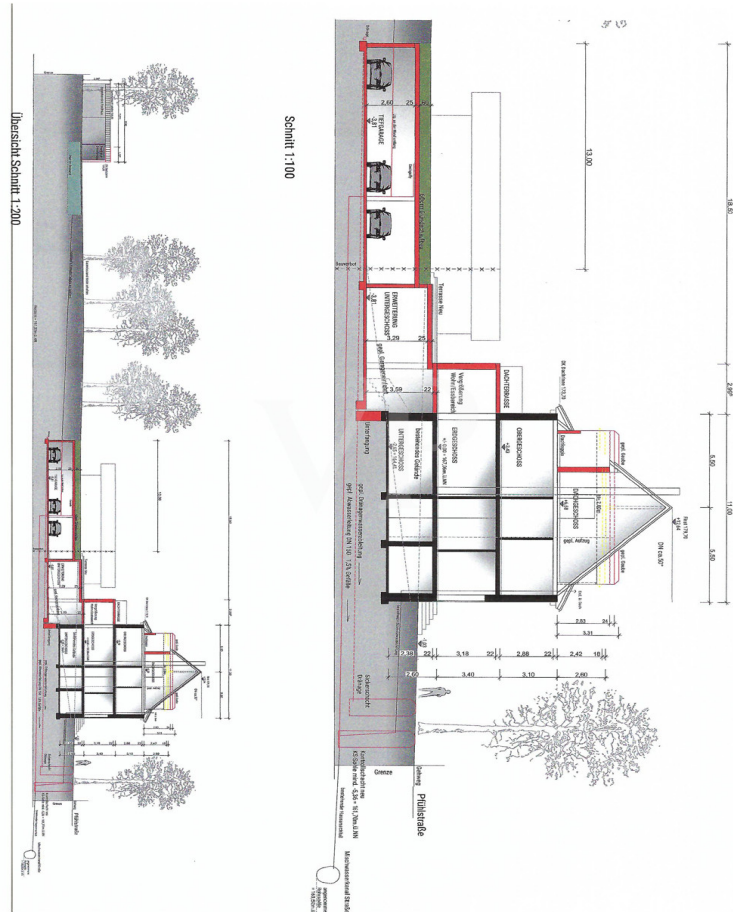


OG + 6.58m vom FFB  
LRH= 2.88m



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





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn**

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)