

Pfedelbach – Pfedelbach

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

CODICE OGGETTO: 24188077



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 765.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240,4 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.350 m²

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188077	Prezzo d'acquisto	765.000 EUR
Superficie netta	ca. 240,4 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1979	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

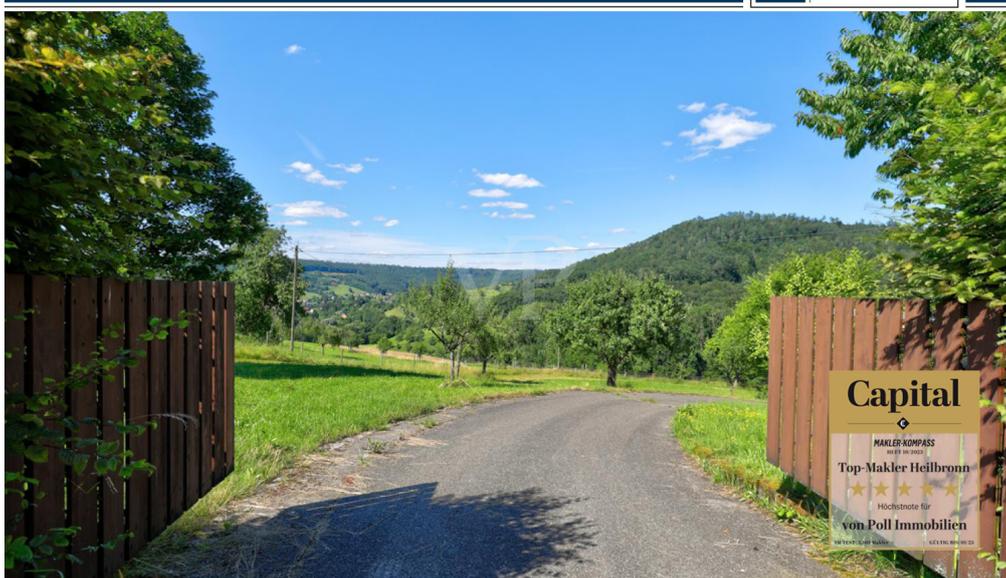
CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	150.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.07.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



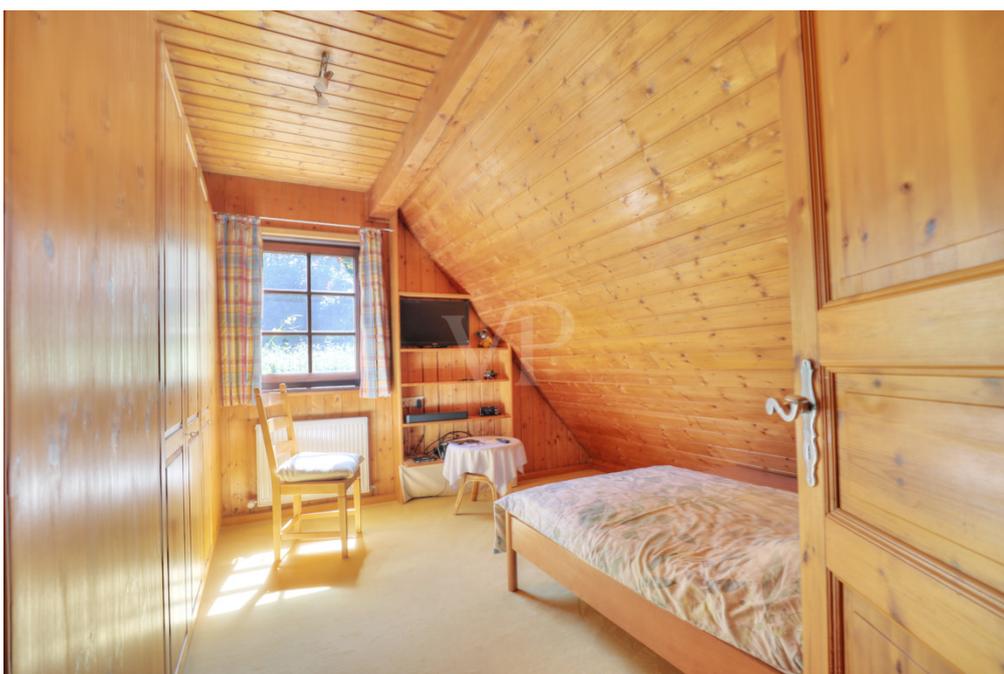
CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



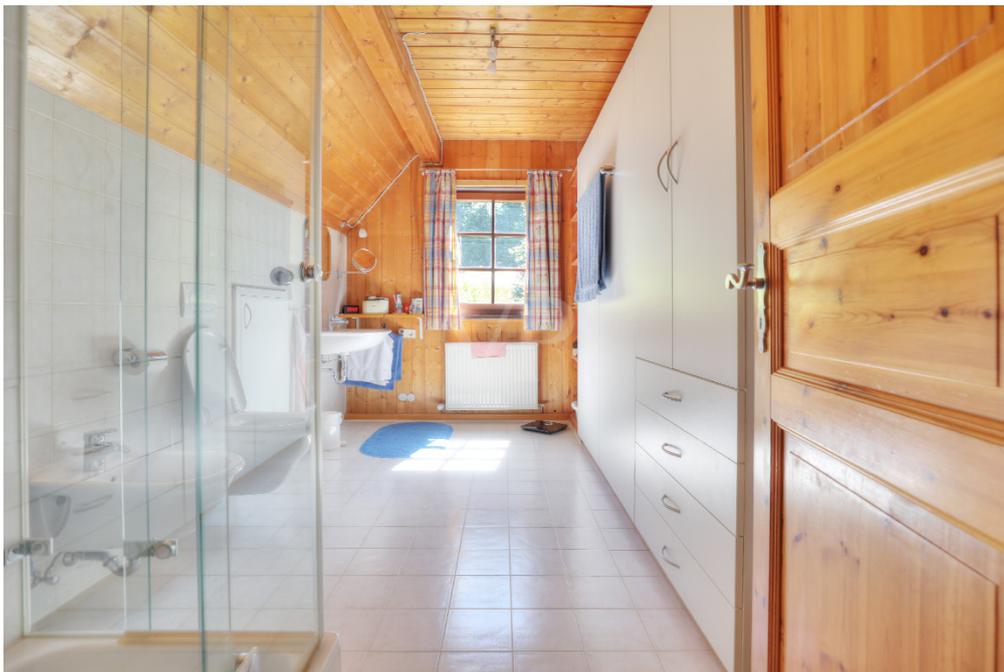
CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

Una prima impressione

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 m² Grundstück erwartet Sie ein tolles Einfamilienhaus im Landhausstil, welches 1979 in massiver Bauweise errichtet und 2004 komplett saniert wurde. Das Haus umfasst ca. 240 m² 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!

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

Dettagli dei servizi

- Großes Grundstück (ca. 4.350 m²) im Grünen
- Großzügige Raumaufteilung mit ca. 240 m² 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, ...

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 150.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24188077 - 74629 Pfedelbach – Pfedelbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com