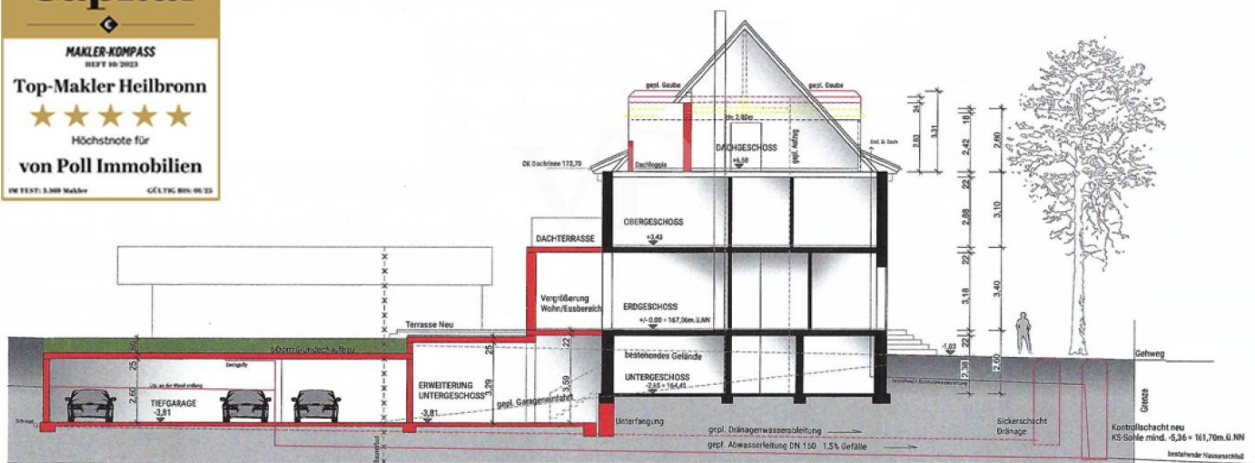


Heilbronn – Heilbronn

# Villa mit potential am Pfühlpark

Número da propriedade: 24188132



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

ÁREA: ca. 300 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.765 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188132
Área	ca. 300 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	12
Quartos	8
Casas de banho	2
Ano de construção	1926
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1990
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

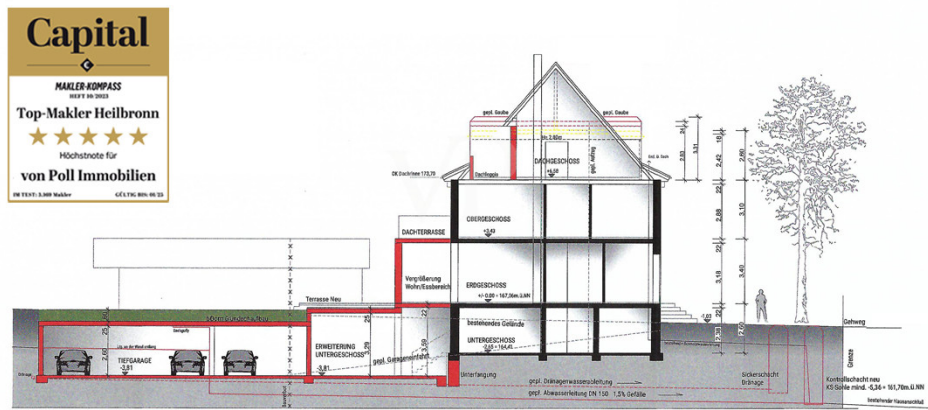
Número da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	189.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	30.04.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

# O imóvel



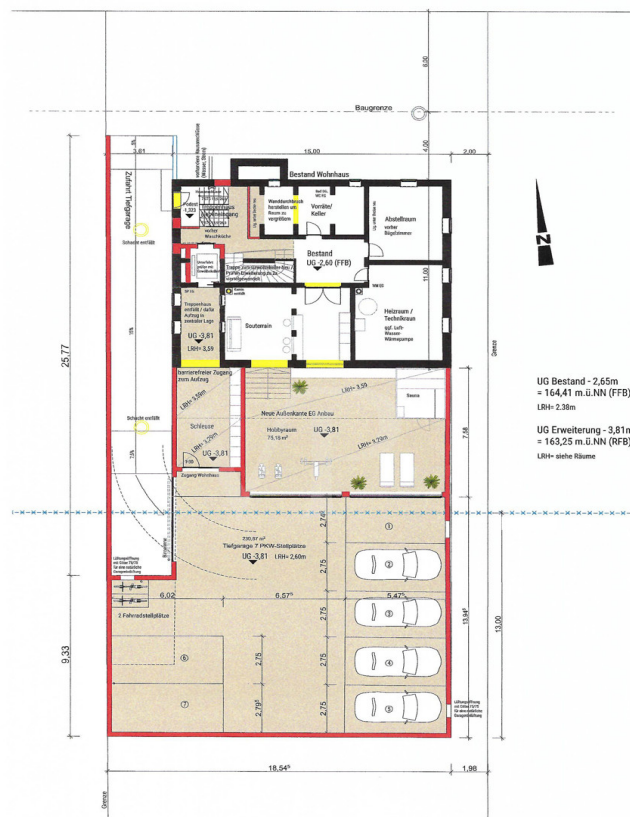
Número da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## O imóvel



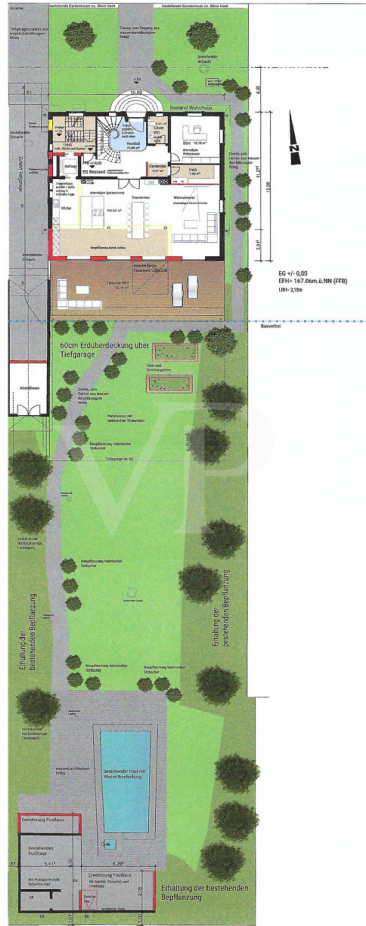
Número da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

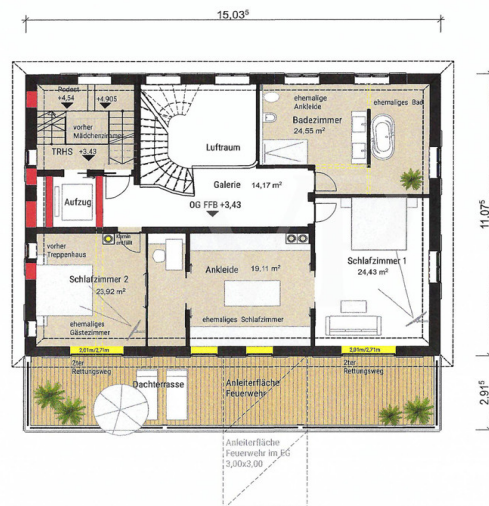
# Plantas dos pisos



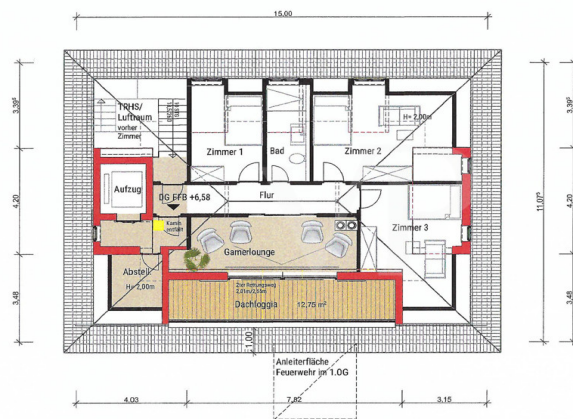




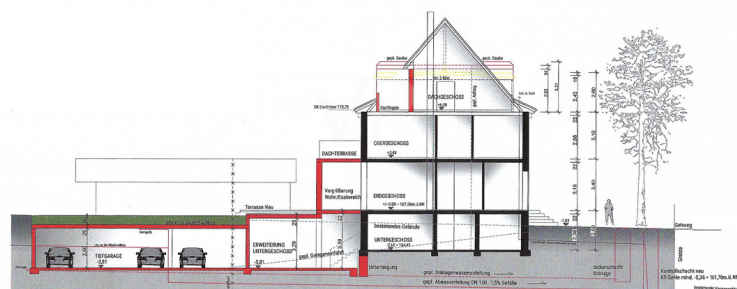


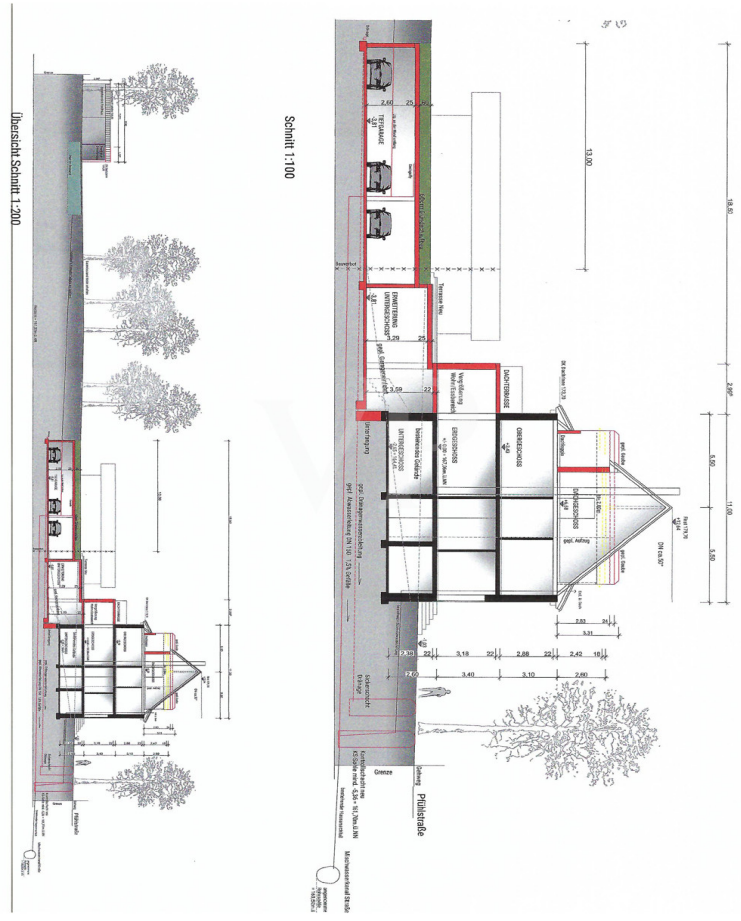


OG + 6.58m vom FFB  
LRH= 2.88m



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





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Outras informações

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 da propriedade: 24188132 - 74076 Heilbronn – Heilbronn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)