

Pfedelbach

Viel Raum für Familie und Zukunftspläne – gepflegtes Einfamilienhaus mit sonnigem Garten

Codice oggetto: 26188092



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 193,73 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m²

Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

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

Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188092
Superficie netta	ca. 193,73 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



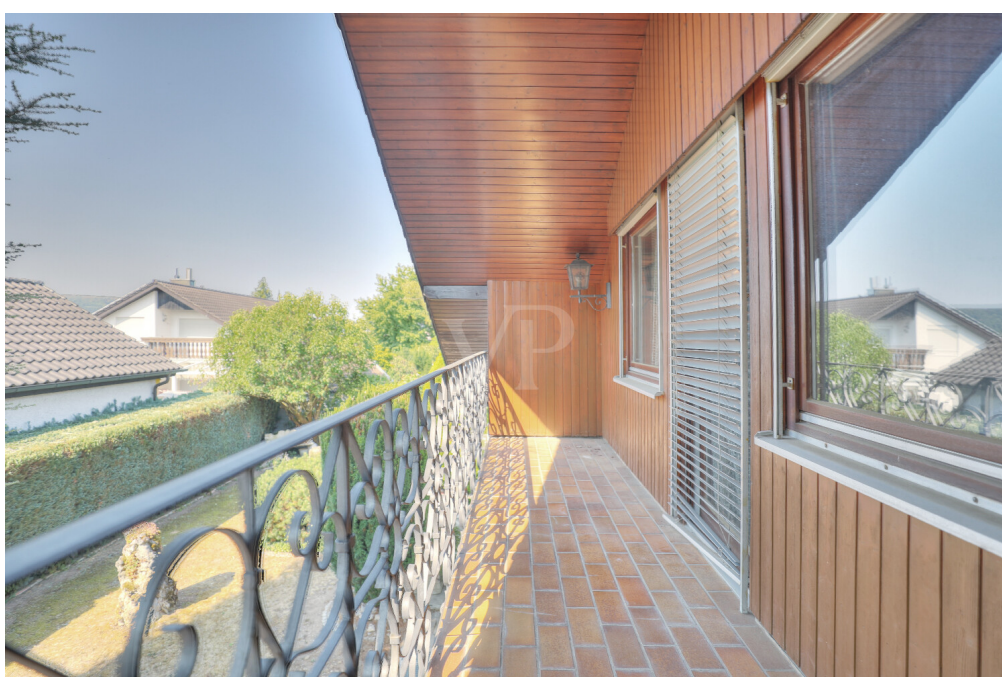
Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà



Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

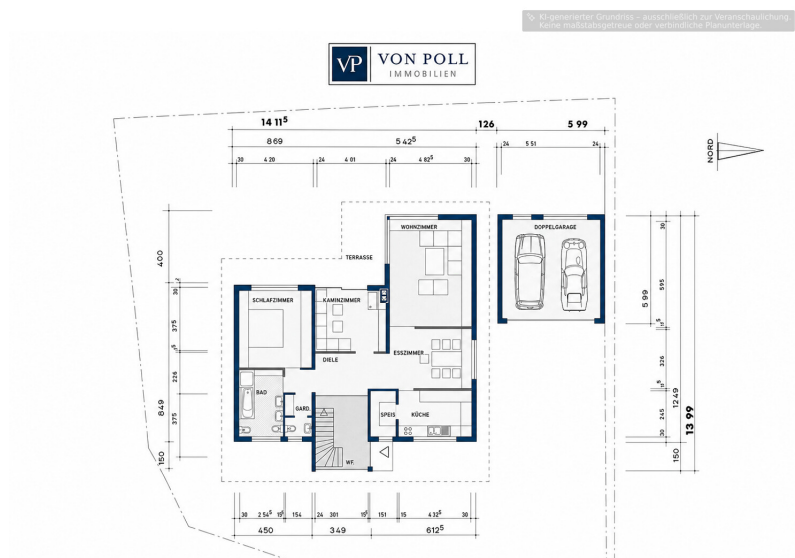
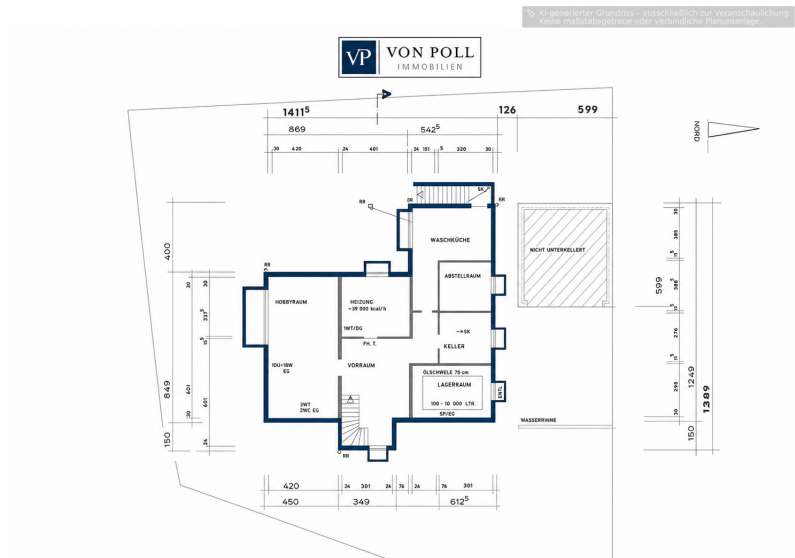
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

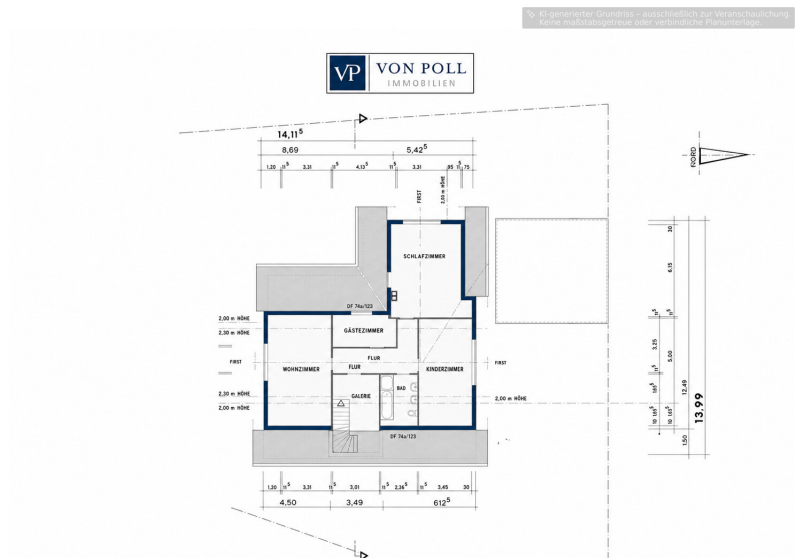
VON POLL
IMMOBILIEN®

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Codice oggetto: 26188092 - 74629 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: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Una prima impressione

Ein Zuhause mit Platz für gemeinsames Familienleben, persönliche Rückzugsorte und individuelle Zukunftspläne: Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus (mit möglicher Einliegerwohnung) aus dem Jahr 1977 bietet auf ca. 194 m² Wohnfläche acht Zimmer – außergewöhnlich viel Raum für Familien, mehrere Generationen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das gepflegte Haus hat seinen gewachsenen, individuellen Charakter bewahrt. Die überwiegend vom Baujahr geprägte Ausstattung eröffnet neuen Eigentümern zugleich die Möglichkeit, das Zuhause Schritt für Schritt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Im Erdgeschoss bilden das großzügige Wohnzimmer, das angrenzende Esszimmer und das separate Kaminzimmer den Mittelpunkt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zum Garten. Der Kamin verleiht dem Bereich besondere Behaglichkeit.

Die Einbauküche bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche. Interessant für eine zeitgemäße Neugestaltung: Die Trennwände zwischen Wohn-, Ess- und Küchenbereich sind nicht tragend. So lässt sich das Esszimmer mit überschaubarem Aufwand zur Küche öffnen und ein großzügiger Koch- und Essbereich schaffen, der das Familienleben in den Mittelpunkt rückt.

Ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC ergänzen diese Ebene und ermöglichen eine flexible Nutzung. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und öffnet den Blick in den liebevoll angelegten Garten mit gewachsenem Grün und viel Privatsphäre. Auf dem ca. 753 m² großen Grundstück bleibt reichlich Platz zum Spielen, Entspannen und für gesellige Stunden.

Auch das Obergeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten. Ein zweites Wohnzimmer mit direktem Zugang zur geschützten Loggia dient als zusätzlicher Rückzugsort. Drei weitere Räume können als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschtisch vervollständigt die Etage.

In einem der Räume lässt sich perspektivisch eine zusätzliche Küche einrichten. Zusammen mit dem zentralen Treppenhaus entstehen interessante Optionen für Mehrgenerationenwohnen oder eine stärker getrennte Nutzung beider Wohnebenen. Ob eine vollständig eigenständige Wohneinheit oder separate Vermietung möglich ist, muss

technisch und baurechtlich geprüft werden.

Das voll unterkellerte Untergeschoss stellt weitere wertvolle Nutzflächen bereit. Neben Waschküche, Lager- und Abstellmöglichkeiten befindet sich hier ein großzügiger Hobbyraum mit Fenstern und Heizkörpern. Er lässt sich wohnlich und vielseitig gestalten, etwa als Arbeits-, Gäste-, Spiel- oder Freizeitbereich. Die Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung sind bei Bedarf gesondert zu prüfen. Ein zusätzliches WC ergänzt das Untergeschoss.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt. Dazu zählen die Erneuerung des Heizungsbrenners, Arbeiten an Kamin und Terrasse, die Aufbereitung von Böden und Marmortreppe sowie der Austausch von Dachflächenfenstern. Eine große Doppelgarage mit gepflasterter Zufahrt rundet das Angebot ab.

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die eine solide, massiv errichtete Immobilie mit großzügigen Räumen, schönem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Es bietet eine gepflegte Grundlage, um vorhandene Qualitäten zu bewahren und eigene Wohnideen zu verwirklichen – ein Zuhause mit Charakter und viel Raum für das nächste Kapitel.

Hinweis zu den Bilddarstellungen:

Die mit einem KI-Hinweis gekennzeichneten Innenaufnahmen wurden digital bearbeitet.

Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Dettagli dei servizi

- Gepflegter Zustand und gute Ausstattung
 - Charmante Lage in Pfedelbach (Feldrand)
 - Überdachte Terrasse plus Loggia
 - Ca. 753 m² Grundstück mit geschütztem, gepflegtem Garten
 - separater Gemüsegarten
 - Ca. 194 m² Wohnfläche (zuzüglich Terrasse und Balkon)
 - Zwei Bäder und insgesamt vier WCs
 - Komplette unterkellert inkl. Hobbyraum und Waschküche
 - Große Doppelgarage
 - Perfekt für Familien mit Kindern (mögliche Einliegerwohnung), oder Paare
 - Hausflur trennt Wohnebenen von einander - Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung
- Sanierungsmaßnahmen:**
- Neuer Brenner Ölheizung vor ca. 8 Jahren
 - Kaminsanierung vor ca. 10 Jahren
 - Kunststoff-Dachflächenfenster ausgetauscht

Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Tutto sulla posizione

Pfedelbach in Baden-Württemberg besticht durch seine charmante kleinstädtische Atmosphäre, die Familien ein besonders sicheres und angenehmes Lebensumfeld bietet. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Eigentümerstruktur und einer ausgewogenen Infrastruktur, die den Alltag harmonisch gestaltet. Die ruhige Lage und die familienfreundliche Gemeinschaft machen Pfedelbach zu einem geschätzten Wohnort, der Geborgenheit und Stabilität vereint.

Der Ortsteil Pfedelbach selbst präsentiert sich als idyllischer Rückzugsort für Familien. Mit einer Eigentumsquote von nahezu 67 % und einer tollen Wohnqualität bietet dieser Stadtteil ein harmonisches Umfeld, das besonders auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und die ruhige, grüne Umgebung laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und fördern ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, von Kindergärten, nur drei Gehminuten entfernt, bis hin zu der renommierten Pestalozzi-Schule mit Grund-, Werkreal- und Realschulangeboten, die in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist, reichen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Bushaltestellen in nur zwei Gehminuten, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für Groß und Klein. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Ärzte und Apotheken, wie die Praxis Funk und die Kosmas-Apotheke, die jeweils in etwa zehn bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind, optimal gewährleistet. Für erholsame Freizeitmomente sorgen vielfältige Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien einladen. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Restaurants und Cafés, wie das Restaurant Bürgerstüble, das in nur sieben Gehminuten erreichbar ist, und lädt zu genussvollen Familienessen ein.

Diese Kombination aus guter Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Pfedelbach zum idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen Geborgenheit und Lebensqualität legen. Hier finden Sie den Raum, den Ihre Familie verdient – in einer Umgebung, die Zukunftsperspektiven mit Wohlfühlcharakter verbindet.

Codice oggetto: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Partner di contatto

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com