Pfedelbach

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

Objektnummer: 26188092



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193.73 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 753 m²

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26188092
Wohnfläche	ca. 193.73 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

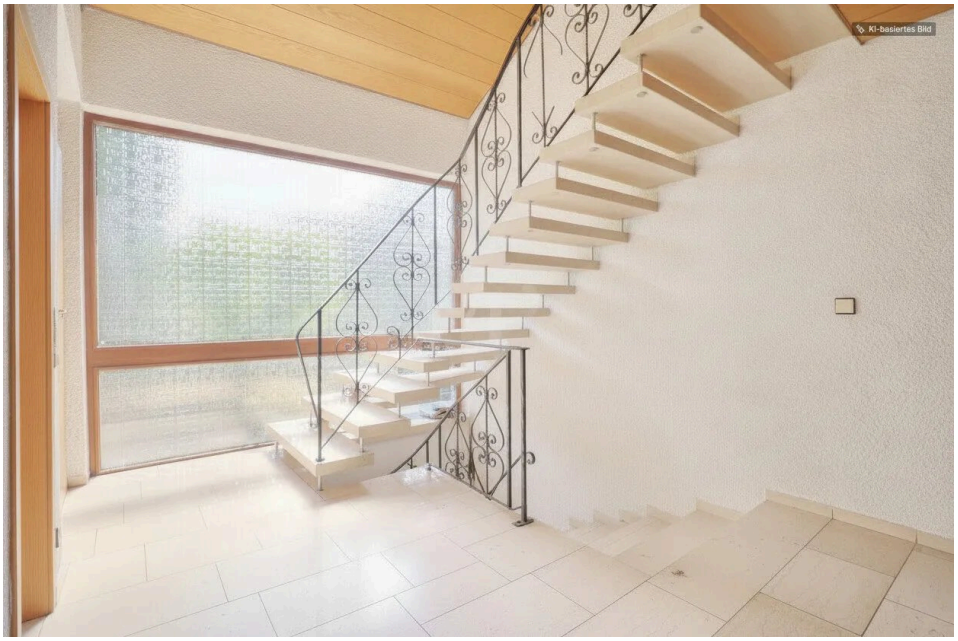
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	133.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie

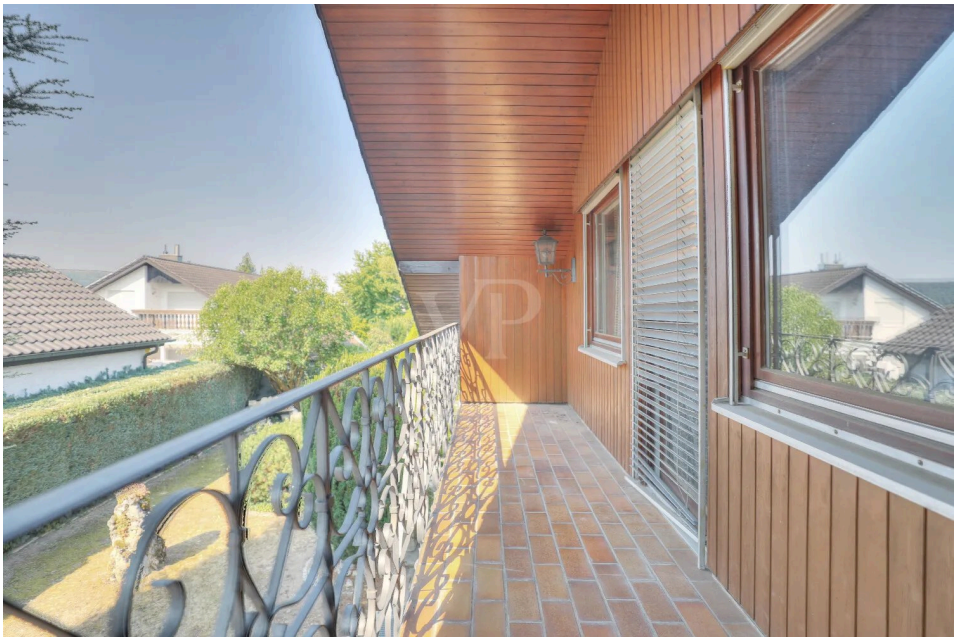




Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



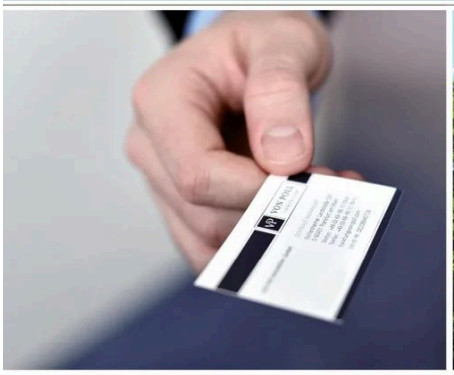
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

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®



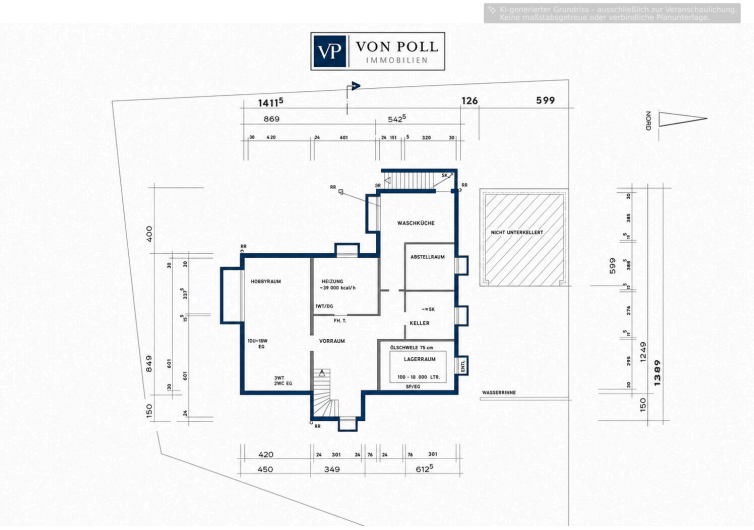


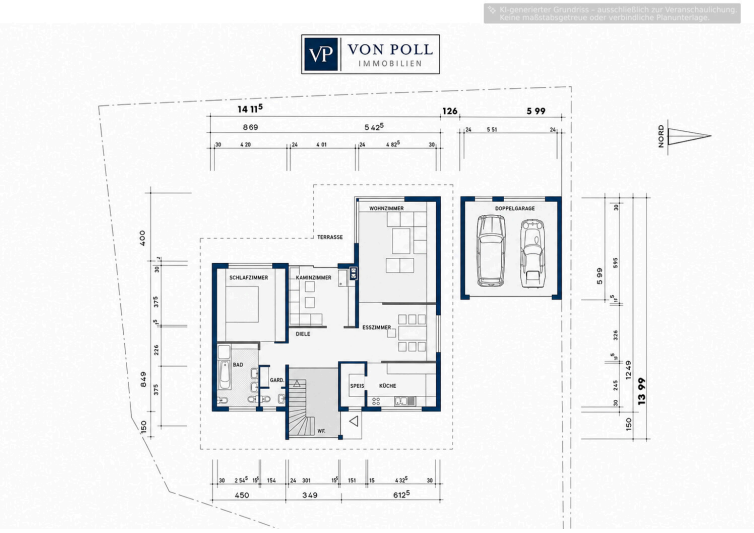
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

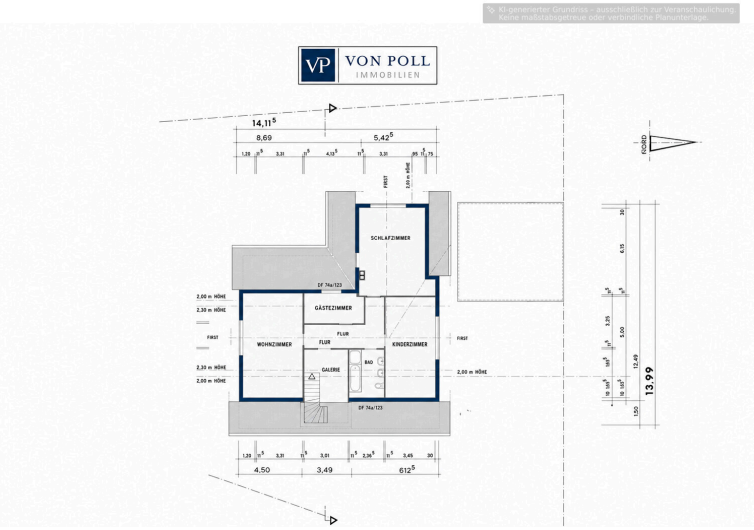
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Ausstattung und Details

- 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
- Komplett 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 ca. 2010
- Kaminsanierung vor ca. 10 Jahren
- Kunststoff-Dachflächenfenster ausgetauscht

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26188092 - 74629 Pfedelbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com