

74629 Pfedelbach

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und Option zum Zweifamilienhaus für Ihre Familie



Kaufpreis
369.000 €

Wohnfläche
148,53 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
**Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Schmidt
07131 266990
thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	148,53 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	585 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
-----------	-----------

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
letzte Modernisierung	Heizung

Objekt-Titel

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und Option zum Zweifamilienhaus für Ihre Familie

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Pfedelbach, in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld. Verkehrsberuhigte Strukturen und eine gepflegte Nachbarschaft sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Infrastruktur & Nahversorgung

Online-ID:
CMHZHANQ

Objekt-Nr.:
MSX1378



Pfedelbach verfügt über eine solide und gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien sowie Ärzte und Apotheken sind im Ort vorhanden und schnell erreichbar. Weitere umfangreiche Einkaufs- und Dienstleistungsangebote finden sich im nahegelegenen Öhringen.

Kindergärten sowie eine Grund- und Gemeinschaftsschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sind in Öhringen angesiedelt und gut erreichbar.

Schnelle Anbindung an die Autobahn A6 (Anschlussstelle Öhringen)
Gute Erreichbarkeit der Städte Öhringen und Heilbronn
Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (Bus) mit Verbindung zur Stadtbahn in Öhringen (S4 Richtung Heilbronn/Schwäbisch Hall)

Damit ist eine gute Erreichbarkeit der regionalen Wirtschaftsstandorte gewährleistet.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Natur. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet Pfedelbach zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge, Joggingstrecken und Fahrradtouren beginnen praktisch vor der Haustür. Vereine und sportliche Einrichtungen im Ort sorgen zusätzlich für ein aktives Gemeinschaftsleben.

Ausstattungs-Beschreibung

- massive Bauweise
- teilweise Fliesen und Teppich
- 3 Bäder
- Gäste-WC
- Öl-Zentralheizung 2003
- Holzfenster 2-fach verglast vom Baujahr
- Wintergarten
- Keller
- Hobbyraum
- Hauswirtschaftsraum im UG
- Garten
- Garage

Objektbeschreibung

Dieses charmante Eigenheim aus dem Jahr 1978 bietet ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Wohnen mit viel Platz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wfl. von 148 m² verteilt sich auf EG und DG und wird durch ein großzügiges 585 m² großes Grundstück ergänzt. Gemäß Bebauungsplan von 1977/78 befindet sich das Haus in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Haus wurde bislang als Einfamilienhaus genutzt. Dank der guten räumlichen Trennung und des durchdachten Grundrisses eignet es sich jedoch ebenso hervorragend für Familien mit größerem Platzbedarf oder für die Nutzung als Zweifamilienhaus, beispielsweise mit einer separaten Wohneinheit im Dachgeschoss.

Nachdem Sie Ihr Fahrzeug bequem in der Garage oder auf dem Stellplatz direkt vor dem Haus geparkt haben, führt Sie ein gepflegter Weg durch den Vorgarten zum Hauseingang. Im Inneren empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus alle Bereiche gut erreichbar sind.

Erdgeschoss – Familienleben und kurze Wege

Ein zentral gelegener Flur erschließt sämtliche Räume des Erdgeschosses. Die separate Küche mit ursprünglicher Einbauküche bietet viel Platz und Potenzial, um individuelle Küchenträume zu verwirklichen. Eine Terrassentür ermöglicht den direkten Zugang in den Garten – ideal für den Familienalltag und kurze Wege nach draußen.

Angrenzend befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Übergang in den Wintergarten, der in den 1990er-Jahren ergänzt wurde. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Familienmomenten ein – ob beim Essen, Spielen oder Entspannen. Der weitläufige Garten bietet ausreichend Platz für Kinder zum Spielen, Toben und Entdecken sowie für entspannte Stunden an lauen Sommerabenden.

Zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen und bieten damit hohe Alltagstauglichkeit für Familien.

Dachgeschoss – flexibel nutzbar oder vermietbar

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer und ein weiteres kleineres Zimmer.

Dank der ursprünglichen Planung und der klaren Grundrisstruktur bietet das Dachgeschoss zudem die Möglichkeit, eine separate 2,5-Zimmer-Wohneinheit zu schaffen. Ein Badezimmer ist bereits vorhanden, und aufgrund der vorhandenen Anschlüsse ließe sich im kleineren Zimmer auch eine Küche problemlos realisieren.

Somit eignet sich dieser Bereich sowohl zur Eigennutzung innerhalb der Familie (z. B. für ältere Kinder, Großeltern oder Homeoffice) als auch als Einliegerwohnung zur Fremdvermietung – ein attraktiver Mehrwert für zusätzliche Einnahmen oder flexible Lebenskonzepte.

Untergeschoss – Stauraum und Funktionalität

Das Untergeschoss ist sowohl über die Erdgeschosswohnung als auch über eine separate Außentreppe vom Garten zugänglich. Hier stehen ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen sowie zwei Abstellräume zur Verfügung, die ausreichend Platz für Vorräte, Hobby- oder Haushaltsgegenstände bieten.

Im Heizraum mit angrenzendem Öltankraum befindet sich die Heizungsanlage aus dem Jahr 2003.

sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wichtig:

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 %, d.h. 3 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienbezirksleiter im Team
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.
Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

Finanzierung:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen unser
Finanzierungsexperte Herr Mathias Frühwirth von der Wüstenrot Bausparkasse
in Öhringen sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen







