

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Charmantes Einfamilienhaus statt Wohnung – ruhig, modernisiert, mit Garten

CODE DU BIEN: 25188179



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

PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25188179                 |
| Surface habitable     | ca. 70,97 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants          |
| Pièces                | 4                        |
| Chambres à coucher    | 2                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1938                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 290.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                   |

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.09.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 384.65 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1997                      |

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



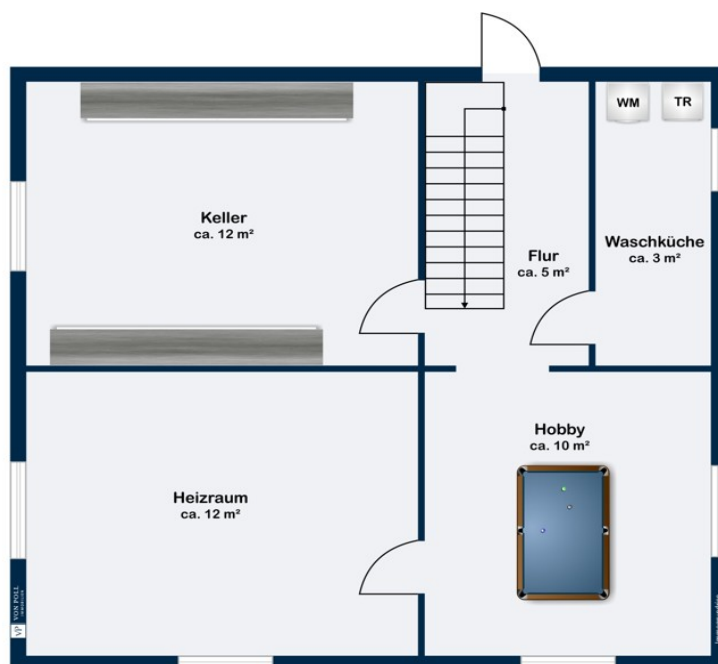
CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété

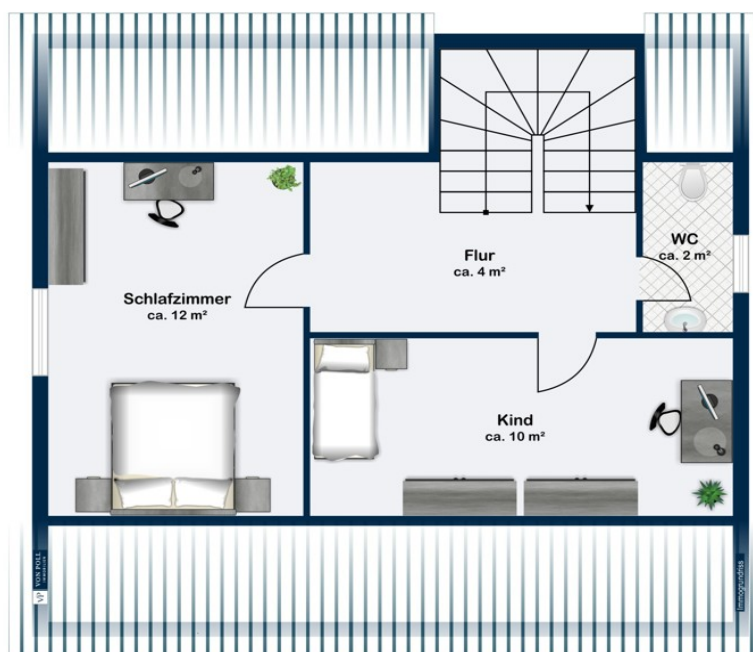


CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall**

## Une première impression

Charmantes Einfamilienhaus statt Wohnung – ruhig, modernisiert, mit Garten

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause – ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Charakter und Geschichte. Dieses Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 266 m<sup>2</sup>. Es eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die sowohl Komfort als auch Funktionalität schätzen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, die viel Tageslicht bieten. Das helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und ist durch die Kunststofffenster von 2005 bestens ausgestattet. Herzstück des Hauses ist die gepflegte Einbauküche, die im Jahr 2021 mit neuen Elektrogeräten ausgestattet wurde. Hier können Sie Ihre Kochkünste in einer modernen Umgebung entfalten. Angrenzend dazu befindet sich ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, das ebenfalls im Jahr 2005 umfassend modernisiert wurde.

Für zusätzlichen Komfort gibt es im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC. Der Keller des Hauses beherbergt eine Waschküche und einen Hobbyraum, die vielseitig genutzt werden können. Ein Gewölbekeller bietet weiteren Stauraum und Platz für Ihre Vorräte.

Die Zentralheizung wurde 1997 saniert und mit einem 2021 erneuerten Heizölbrenner sowie Abzugskaminrohr ergänzt, was für eine energieeffiziente Beheizung sorgt. Sämtliche Elektrik- und Wasserleitungen wurden 2005 erneuert. Die Fassade und das Dach wurden gedämmt und erneuert, was nicht nur das Erscheinungsbild des Hauses verbessert, sondern auch zur Energieeinsparung beiträgt. Vor kurzem wurde der Öltank nochmals mit 1000l befüllt.

Der Garten bietet genügend Freiraum für Gartenliebhaber und ist mit einem Schuppen sowie einem Gewächshaus ausgestattet. Diese bieten zusätzlichen Stauraum und lassen Raum für kreative Projekte und Anpflanzungen.

Wenn Sie nach einem Einfamilienhaus suchen, das eine ausgewogene Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten bietet, dann könnte dieses Objekt das Richtige für Sie sein. Die umfassenden Modernisierungen, die über die Jahre durchgeführt wurden, garantieren ein hohes Maß an Wohnkomfort. Vereinbaren Sie doch einen Besichtigungstermin, um diese Immobilie persönlich in Augenschein zu nehmen.

**CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall**

## Détails des commodités

- Sanierter Zustand
- Holztüren + Holztreppe
- Gepflegte Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Helles Wohnzimmer
- Gewächshaus & Schuppen im Garten
- Separates Gäste WC im EG
- Gewölbekeller, Waschküche und Hobbyraum im UG
- Fassade + Dach gedämmt und erneuert

Modernisierungen im Überblick:

- 1997 Heizungsanlage
- 2005 Elektrik- & Wasserleitungen
- 2005 Einbauküche
- 2005 Badezimmer & Toiletten
- 2005 Kunststofffenster EG & OG
- 2005 Haustüre
- 2010 Böden Fliesen & Laminat
- 2021 Elektrogeräte Küche
- 2021 Heizölbrenner & Abzugskamin

**CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall**

## Tout sur l'emplacement

Untergriesheim ist ein Stadtteil von Bad Friedrichshall und liegt direkt an der idyllischen Jagst. Aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage hat der Ort mit ca. 1.400 Einwohnern einen hohen Freizeitwert und wird auch als "Perle des Jagsttals" bezeichnet. Der Kocher-Jagst-Radweg führt an Untergriesheim vorbei, wo sich eine Badestelle befindet und auch überregionale Zeltlager stattfinden.

Vom Bahnhof Untergriesheim fahren stündlich Regionalzüge nach Osterburken und Heilbronn, teilweise mit Weiterfahrt nach Stuttgart und Ulm. Auch die A6 ist über die B27 in ca. 15 Minuten zu erreichen. Ideal für Pendler!

Die historische Stauferstadt Bad Wimpfen, in der das Unternehmen Lidl seit 2021 einen Verwaltungssitz hat, ist mit dem Auto 10-15 Minuten entfernt. Oder mit dem Fahrrad 30 Minuten.

Die gleiche Distanzstrecke gilt auch zu Audi sowie in das Industriegebiet in Neckarsulm.

All diese Ortschaften liegen im Landkreis Heilbronn. Eine wirtschaftsstarke Region mit einem bekannten Weinbaugebiet, Hochschulen sowie einer Universität.

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 384.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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