

Neudenu

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

CODICE OGGETTO: 25188013

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 355.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 977 m²

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

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

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188013
Superficie netta	ca. 110 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	355.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	245.80 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.02.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



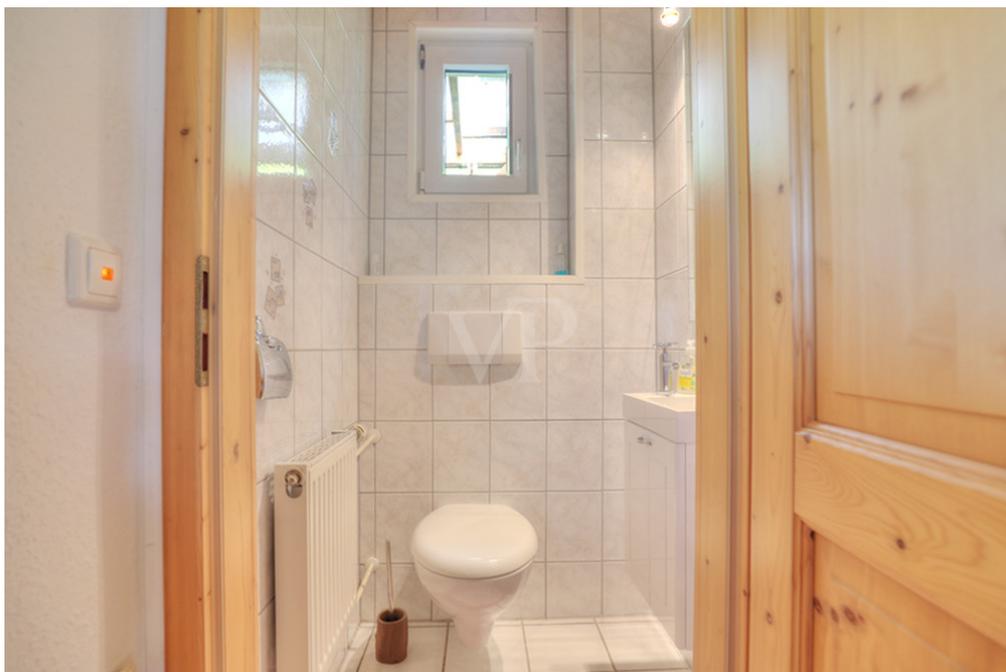
CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



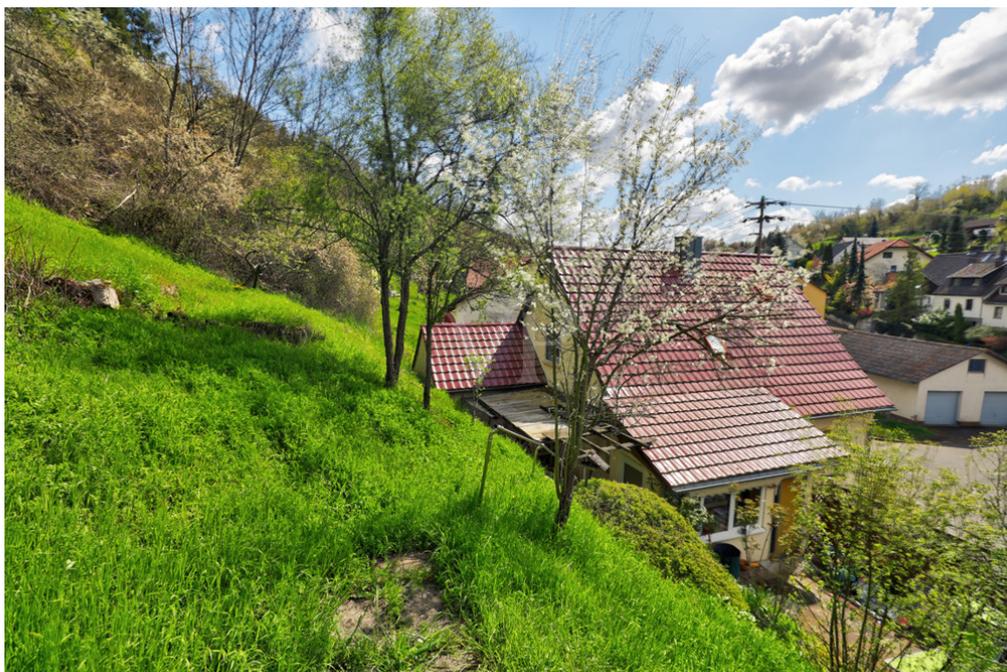
CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenau

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

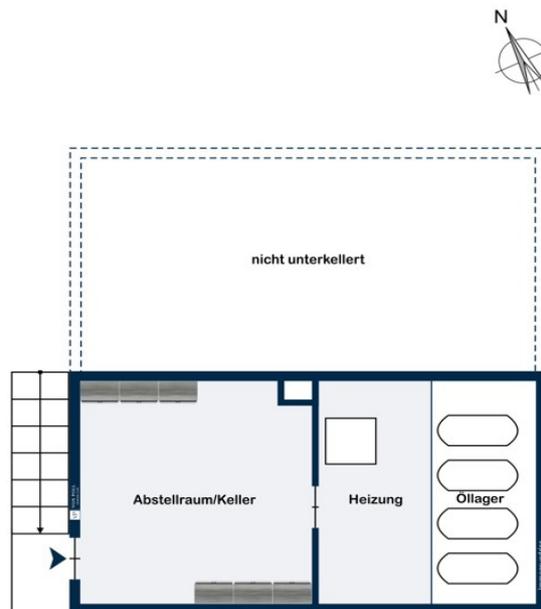
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



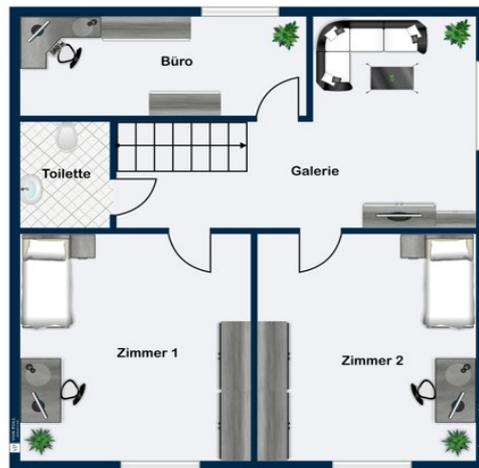
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

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: 25188013 - 74861 Neudenau

Una prima impressione

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen Eingebettet in die idyllische Natur von Neudenau erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause – liebevoll als „Märchenhaus“ bezeichnet. Dieses charmante Einfamilienhaus vereint das Gefühl von Freiheit, Ruhe und Lebensfreude an einem Ort, der wie geschaffen ist für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Umgeben von Vogelgesang, frischer Luft und gelegentlichen Begegnungen mit Rehen und Hirschen, bietet dieses Haus eine einzigartige Lebensqualität – ein Ort, an dem man tief durchatmet und einfach ankommt.

Wohnkomfort und Raumangebot: Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 977 m² bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 110 m², verteilt auf insgesamt 5 Zimmer. Die Raumaufteilung umfasst: Wohnzimmer Küche Schlafzimmer Kinderzimmer Gästezimmer Büro Tageslichtbad Zwei separate WCs Waschraum Separater Keller Zwei großzügige Außenstellplätze Die überdachte Südterrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und ergänzt das harmonische Gesamtbild des Anwesens. Modernisierungen und Ausbaupotenzial: Das im Jahr 1955 errichtete Haus wurde 1997 umfassend saniert. Dabei wurden folgende Bereiche erneuert: Heizungsanlage Wasser- und Heizungsleitungen Elektrik Fenster Abwasserleitungen Ausbau des Dachgeschosses 2005 folgte die energetische Sanierung des Dachs mit Dämmung und Neueindeckung. Weitere Investitionen wurden in den letzten Jahren vorgenommen: Ein neuer Kaminofen (2021) sorgt für wohlige Wärme im Wohnzimmer, während im Garten ein modernes Holzhaus sowie ein Pavillon (2022) zusätzlichen Raum zum Entspannen schaffen.

Lage mit Lebensqualität: Das Anwesen liegt in einer ruhigen Wohnlage von Neudenau – umgeben von Natur, mit zahlreichen Rad- und Wandermöglichkeiten direkt vor der Tür. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre gute Anbindung: Ca. 8 Gehminuten zur Bahn-Haltestelle Ca. 10 Minuten Fahrzeit nach Bad Friedrichshall Ca. 25 Minuten nach Heilbronn Fazit: Dieses liebevoll gepflegte Haus bietet nicht nur Raum zum Leben, sondern auch zum Träumen. Ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und dennoch Wert auf eine gute Erreichbarkeit legen. Dank attraktiver Um- und Neubaumöglichkeiten lassen sich hier individuelle Wohnideen perfekt realisieren.

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

Dettagli dei servizi

- Riesiges Grundstück in ruhiger Lage
- Freisitz in Südausrichtung
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Separater Kellerraum
- Zusätzliches Gäste-WC
- Garten-Pavillon
- Garten-Haus
- Windfang
- Zwei PKW-Stellplätze

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenau

Tutto sulla posizione

Die Stadt Neudenau mit seinen rund 5.500 Einwohnern liegt in landschaftlich herrlicher Umgebung im idyllischen Jagsttal zwischen Bad Friedrichshall und Möckmühl. Erst 1975 kamen im Zuge der Gemeindereform die heutigen Ortsteile Herbolzheim, Siglingen, Reichertshausen und Kreßbach dazu. Durch die Nähe zu Heilbronn und dem Autobahnkreuz Weinsberg bietet Neudenau sehr gute Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden und können in wenigen Minuten mit dem Auto erreicht werden. In Neudenau steht eine Grundschule mit Ganztagesangebot in Wahlform sowie in den Stadtteilen Herbolzheim und Siglingen jeweils eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen sind in Möckmühl, Osterburken, Adelsheim, Bad Friedrichshall, Neckarsulm und Heilbronn vorhanden. Durch die Anbindung an Bus und Bahn sind diese gut erreichbar. Einen Kindergarten finden Sie unweit der Wohnung vor. Das Freizeitangebot ist weit gefächert und es ist für jeden etwas dabei.

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenu

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 245.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 25188013 - 74861 Neudenau

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com