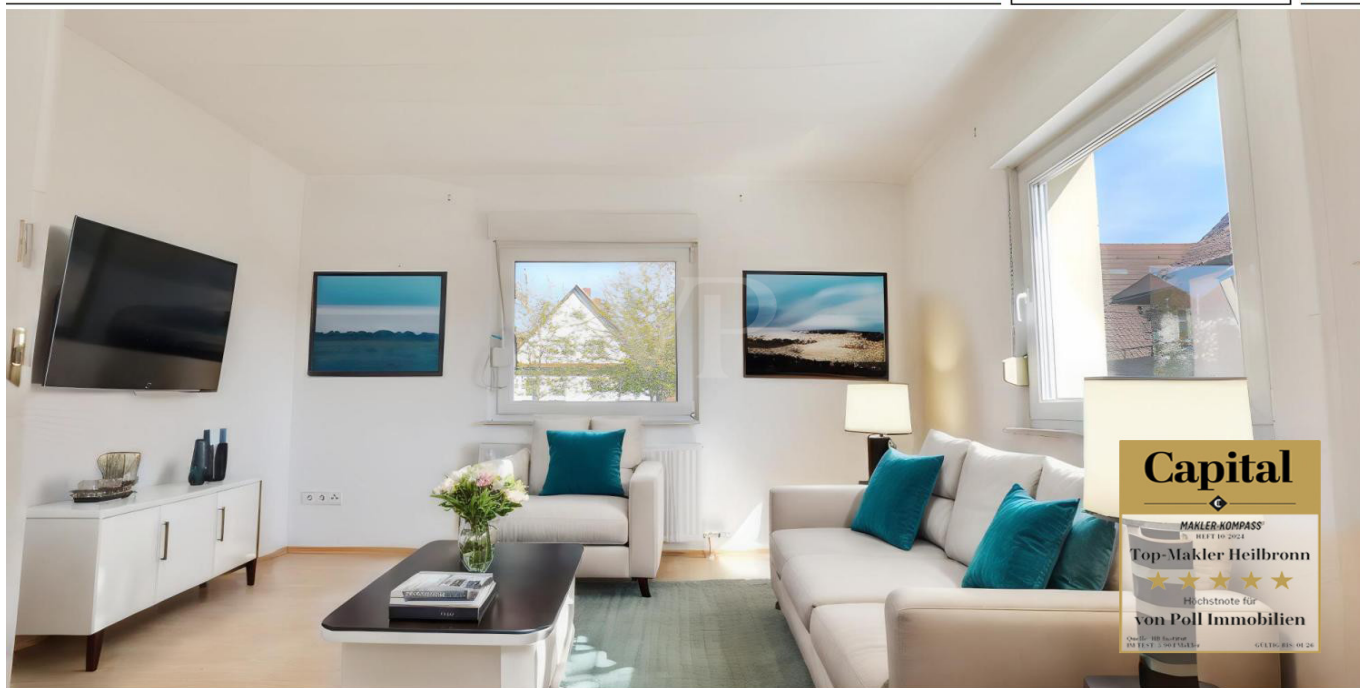


Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Charmantes Einfamilienhaus statt Wohnung – ruhig, modernisiert, mit Garten

Objektnummer: 25188179



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,97 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 266 m²

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Auf einen Blick

Objektnummer	25188179
Wohnfläche	ca. 70,97 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1938

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 43 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	384.65 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.09.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie



Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Die Immobilie

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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



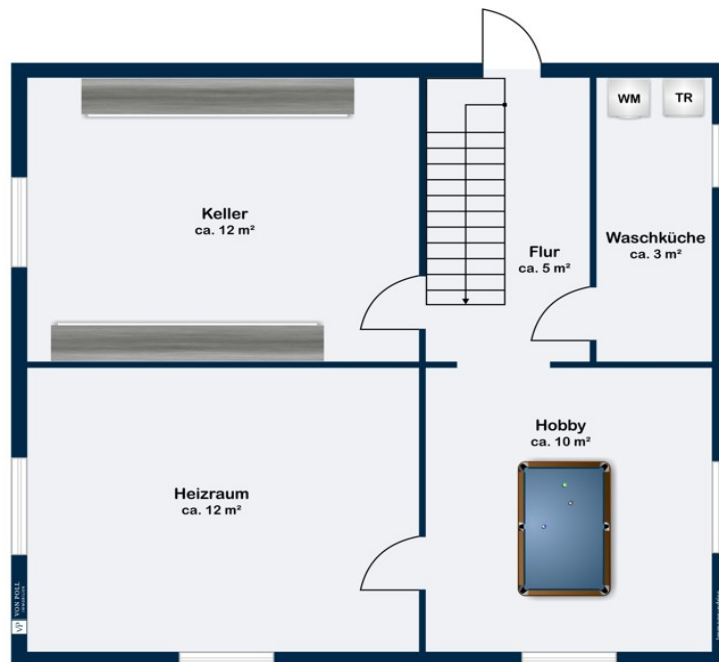
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

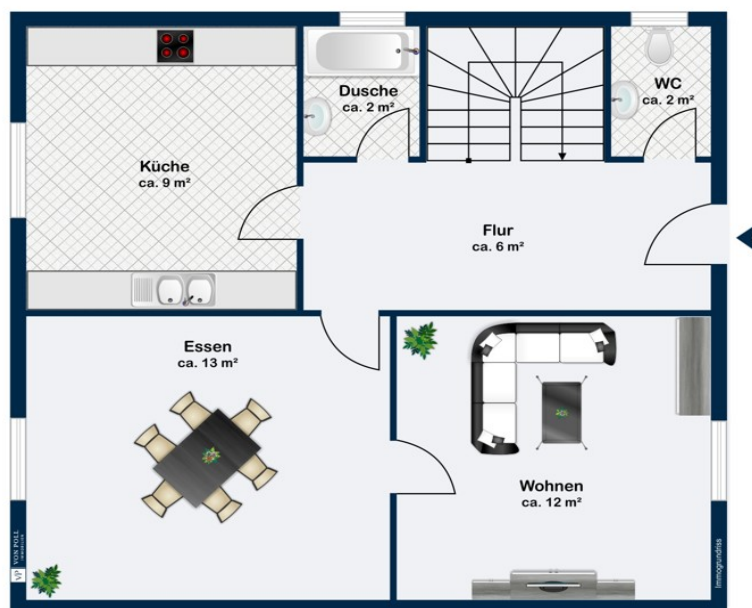
T.: 07131 - 12 32 46 0

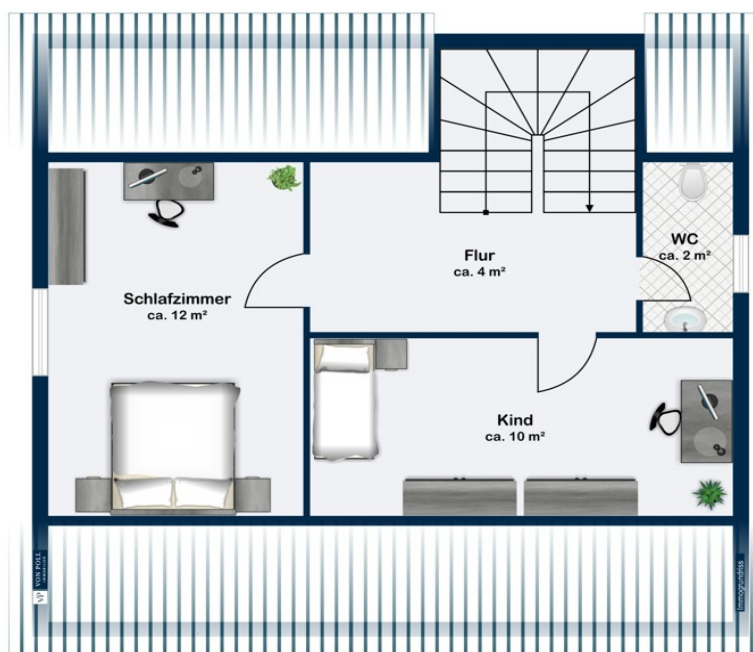
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

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: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Ein erster Eindruck

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 m² und steht auf einem Grundstück von ca. 266 m². 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 Kunststoffenster 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.

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 384.65 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

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