

Neudenaun

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

CODE DU BIEN: 25188013www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 355.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 977 m²

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

- 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: 25188013 - 74861 Neudenu

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188013
Surface habitable	ca. 110 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1955
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	355.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	245.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété



CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété





VON POLL
IMMOBILIEN®

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

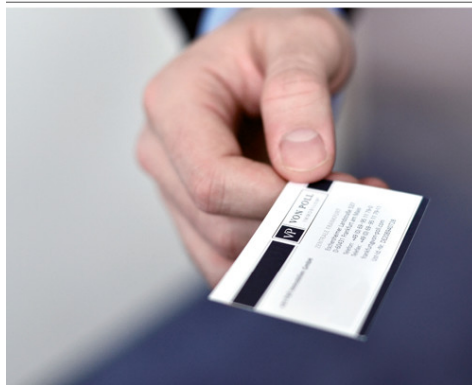


www.von-poll.com/heilbronn

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



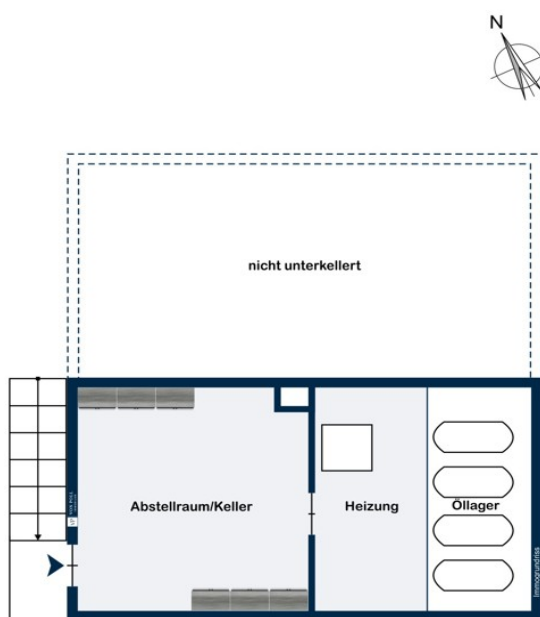
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)



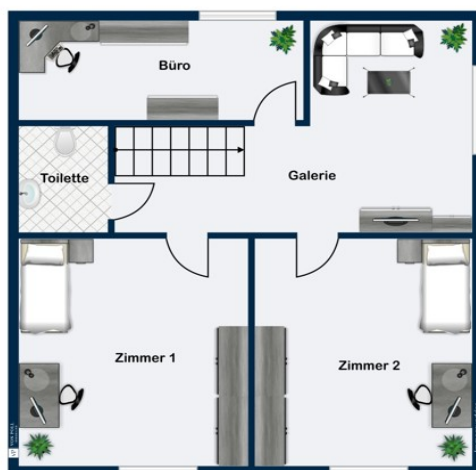
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenuau

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: 25188013 - 74861 Neudenau

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188013 - 74861 Neudenu

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com