Neudenau

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

Número da propriedade: 25188013

PREÇO DE COMPRA: 355.000 EUR • **ÁREA:** ca. 110 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 977 m²

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Numa vista geral

Número da propriedade	25188013
Área	ca. 110 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	355.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 40 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	27.02.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	245.80 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

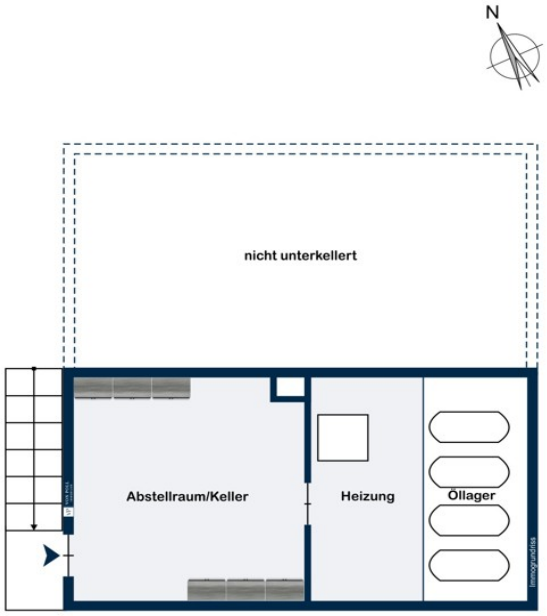
O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

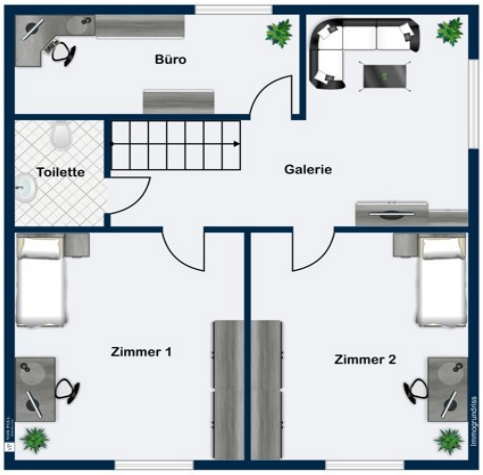
O imóvel

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Plantas dos pisos



N
Garten
TR
WM
HWR
ca. 9 m²
Toilette
Bad
Windfang
Schlafzimmer
Küche
Essen
Wohnen



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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