

Neudenuu

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage mit Süd-Freisitz

Número da propriedade: 25188013



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

PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 977 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

- 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 m <sup>2</sup>
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	360.000 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 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

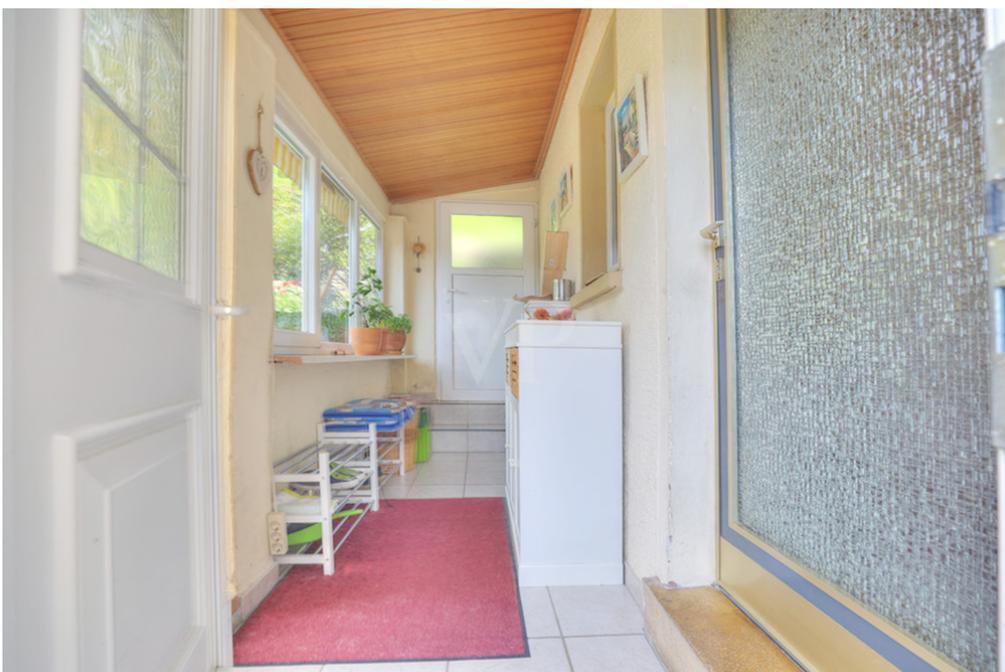
Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenuau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	245.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.02.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

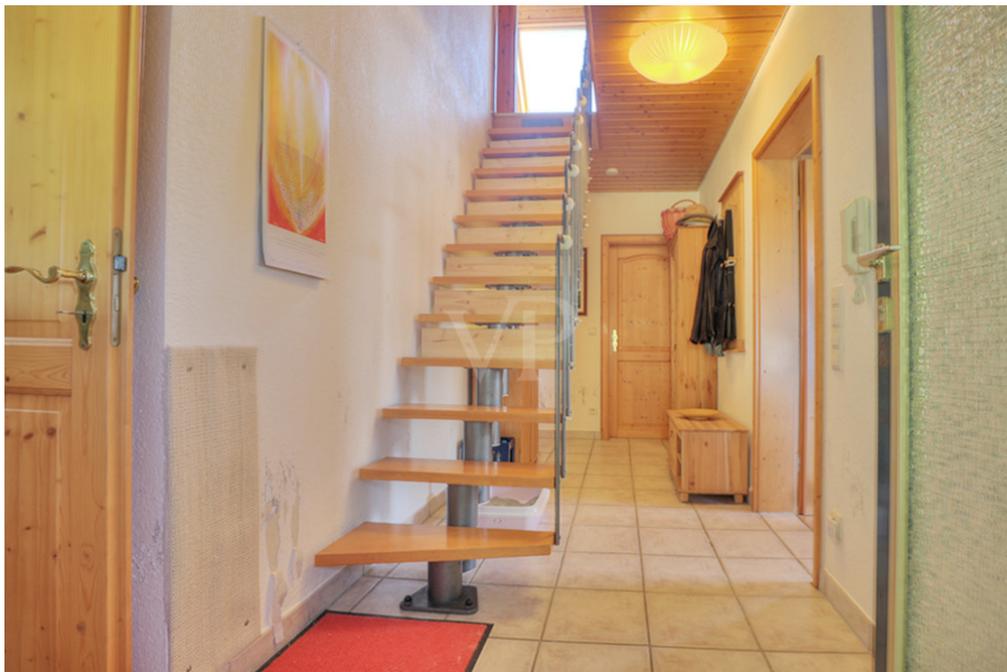
Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## O imóvel



Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## O imóvel



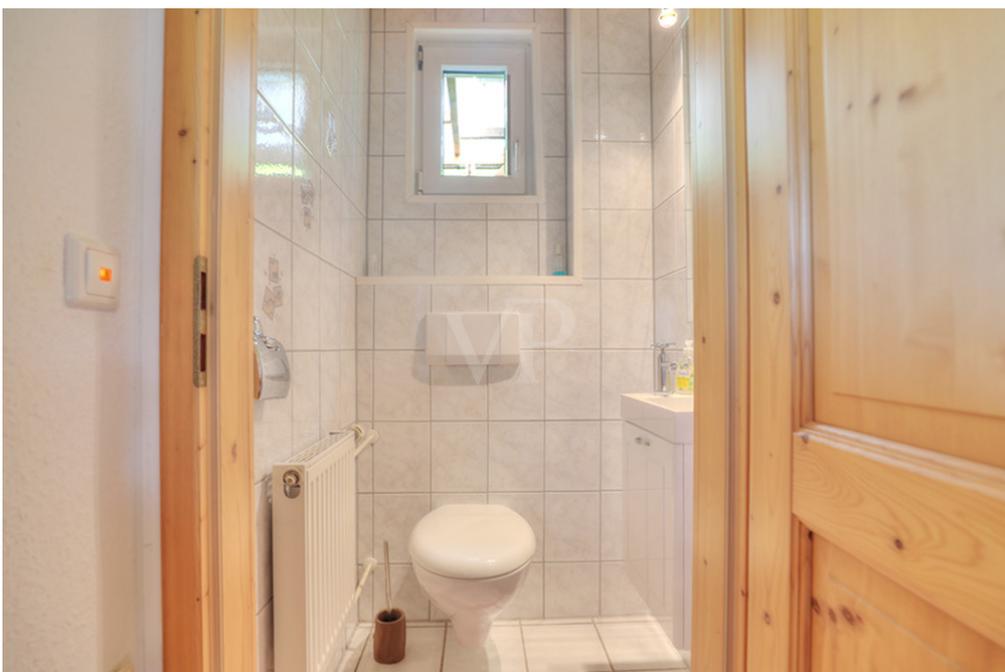
Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenuau

## O imóvel



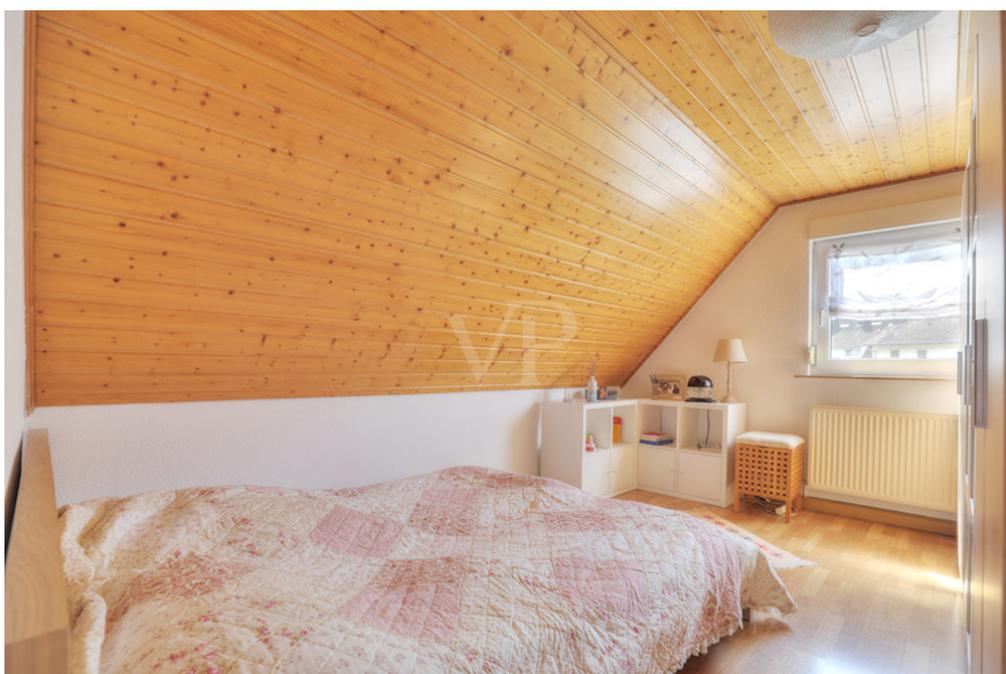
Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## O imóvel



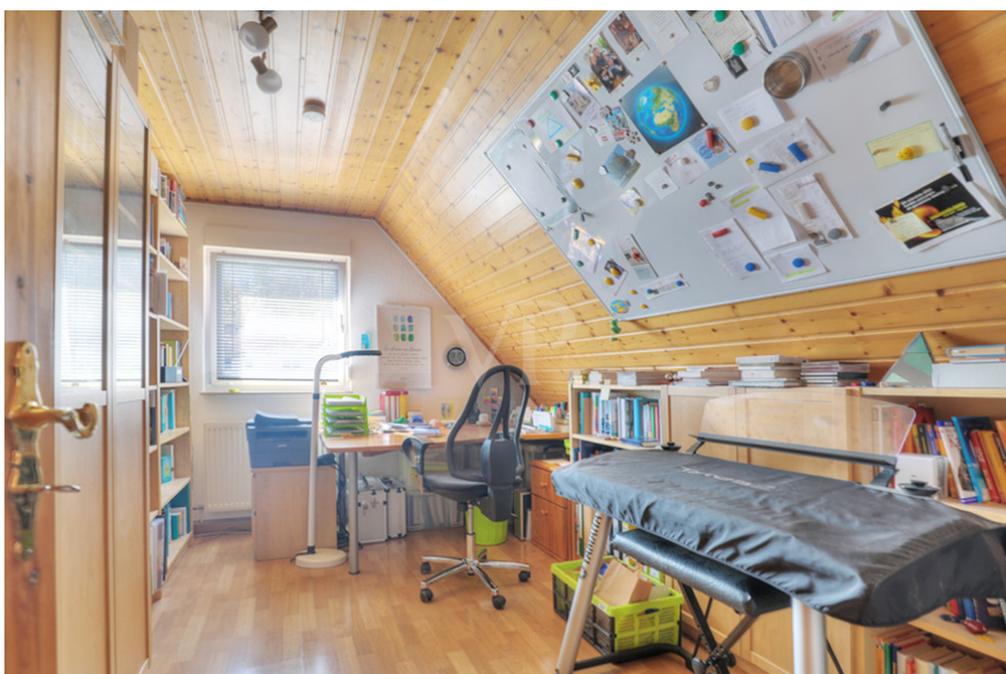
Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## O imóvel



Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## O imóvel



Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenuau

## O imóvel



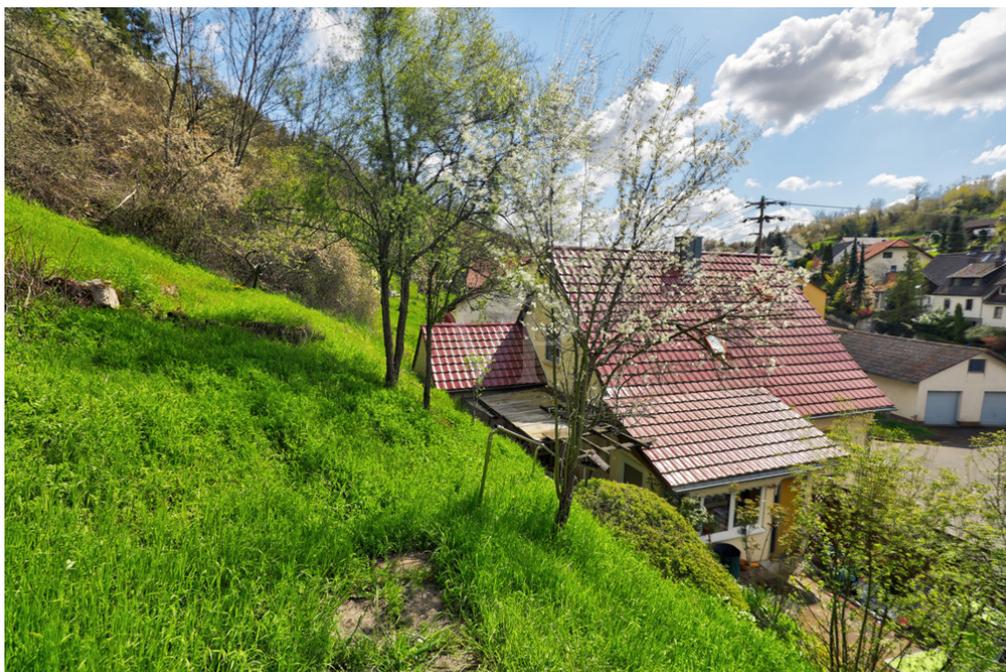
Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## O imóvel



Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## O imóvel





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenuau

## O imóvel

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



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



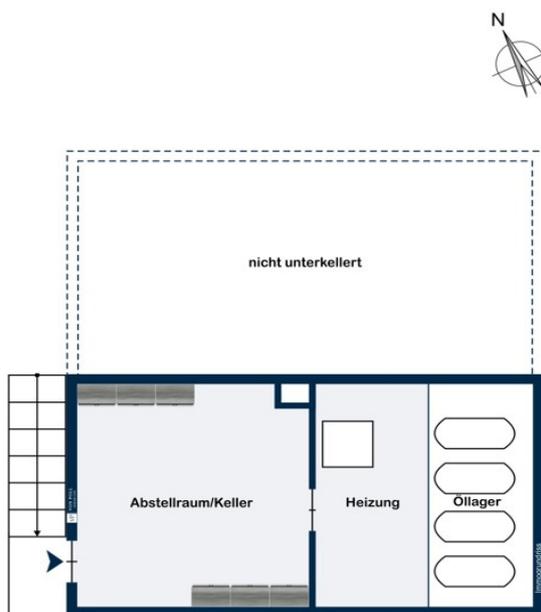
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)



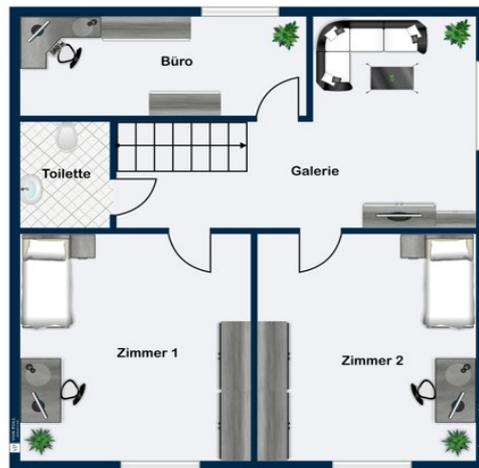
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenu

## Plantas dos pisos







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 Neudenuau**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 977 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, sowie eine große Küche, ein Tageslicht-Badezimmer und zwei separate WC's. Die Zimmeraufteilung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie erreichen den Hauseingang über einige Stufen und betreten das Haus über den Windfang. Zu Ihrer Rechten befindet sich der offene Wohn- und Essbereich. Ein gemütlicher Ort, um sich mit der Familie zu treffen, gemeinsame Kochabende zu veranstalten, oder sich einfach vom Alltag zu erholen. Der offene Türbogen zwischen Ess- und Wohnbereich kann schön dekoriert werden. Die Einbauküche selbst bleibt bestehen und bietet Platz für Ihre Küchenutensilien. Auf dieser Ebene befinden sich auch das Elternschlafzimmer und das Tageslichtbad. Das Bad ist großzügig geschnitten und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Für noch mehr Bequemlichkeit sorgt ein zweites, separates WC im Obergeschoss. Die oberen 3 Zimmer können sowohl als Kinderzimmer, als auch für die Arbeit im Homeoffice genutzt werden. Das Häuschen verfügt über einen nach Süden ausgerichteten Freisitz. Der neue Gartenpavillon spendet Schatten und schützt gleichzeitig vor Regen beim gemütlichen Beisammensitzen in Waldrandlage. Ein neuwertiges Gartenhaus ist im Kaufpreis ebenfalls enthalten. Heizung und Waschküche befinden sich auf unterer Ebene, auf Höhe der Straße. Das Einfamilienhaus verfügt über zwei Außenstellplätze mit ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Bei Fragen, oder näherem Interesse, dürfen Sie gerne auf uns zukommen.

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenuau

## 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 Neudenu**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 245.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número da propriedade: 25188013 - 74861 Neudenuau

## Pessoa de contacto

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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