

Neudenu

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

Objektnummer: 25188013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 977 m²

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

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

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Auf einen Blick

Objektnummer	25188013	Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Nutzfläche	ca. 40 m ²
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

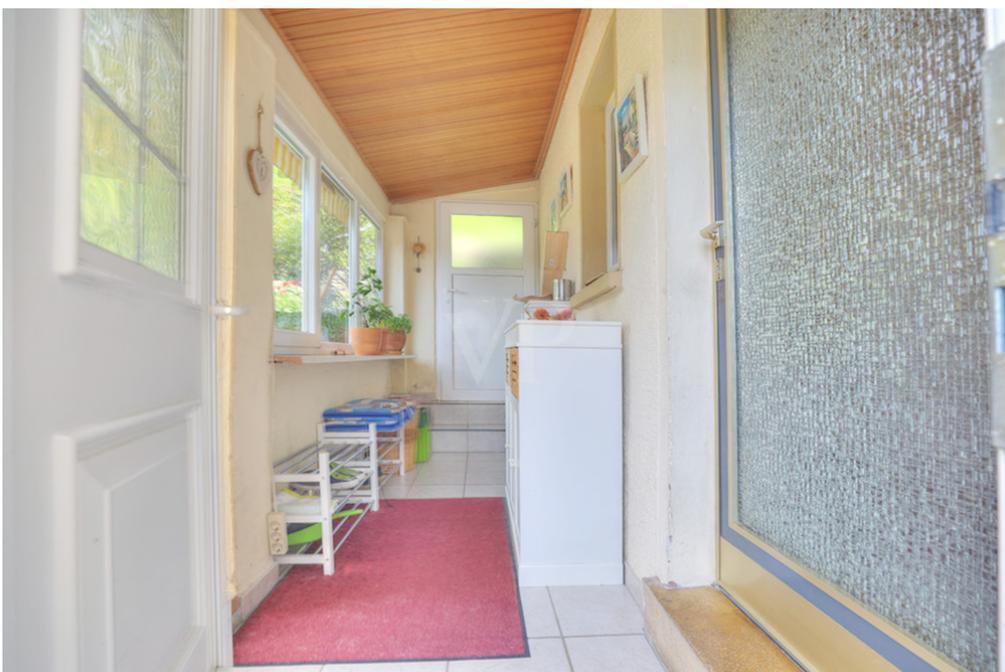
Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	245.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Die Immobilie



Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenuau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

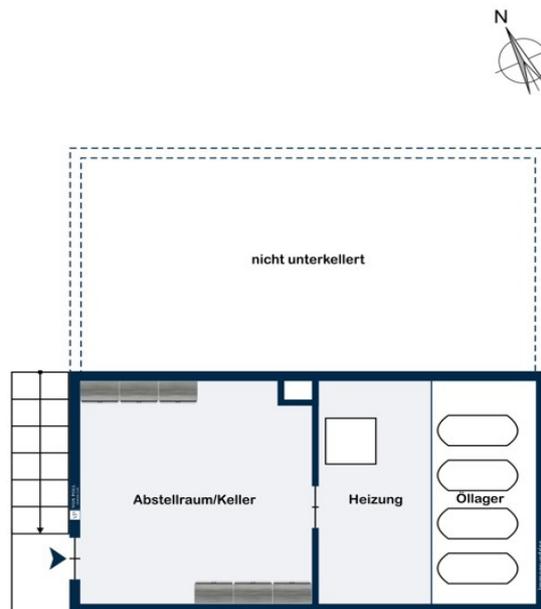
VP VON POLL
IMMOBILIEN®

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

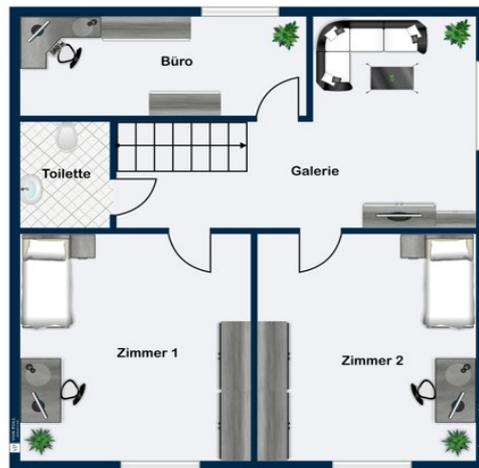
www.von-poll.com

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

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: 25188013 - 74861 Neudenu

Ein erster Eindruck

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

Eingebettet in die idyllische Natur von Neudenu 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.

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25188013 - 74861 Neudenu

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