

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Charmantes Einfamilienhaus: Modernisiert und bereit für Ihr neues Zuhause

Property ID: 24188379



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 265 m²

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

At a glance

Property ID	24188379
Living Space	ca. 70 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1938

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 44 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	21.09.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	384.65 kWh/m²a
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



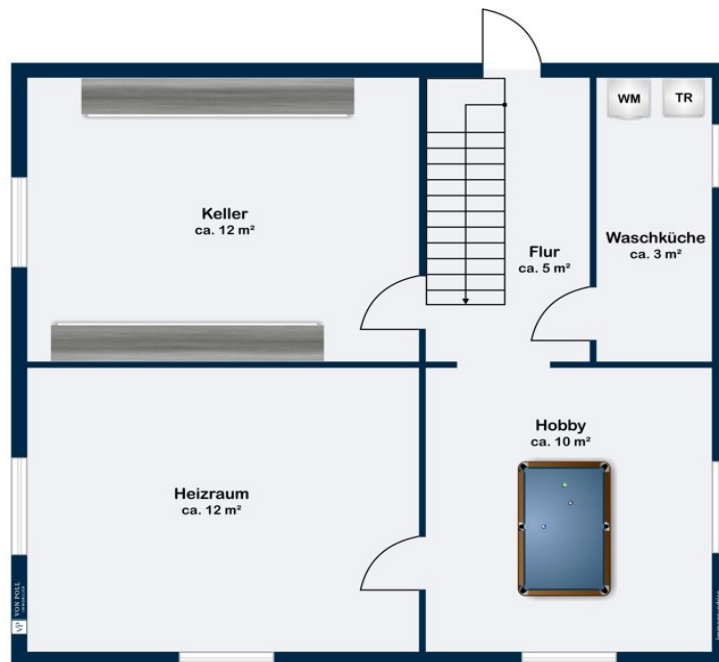
Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

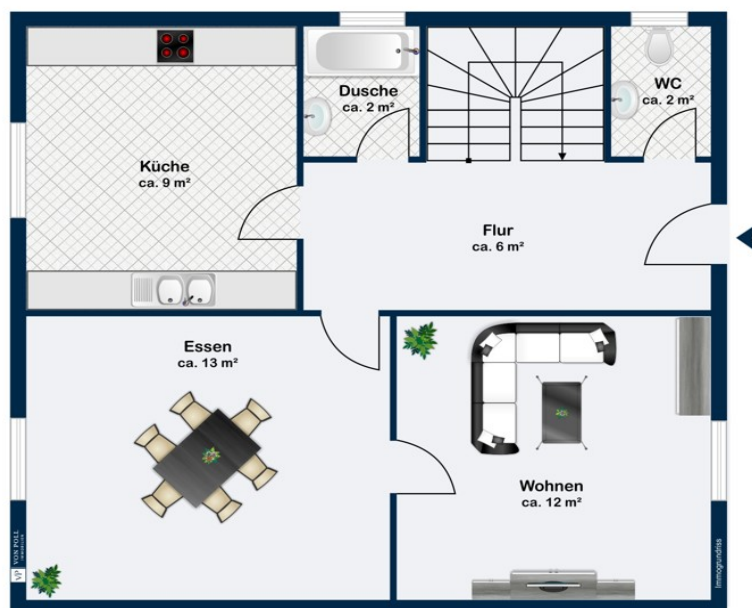
The property

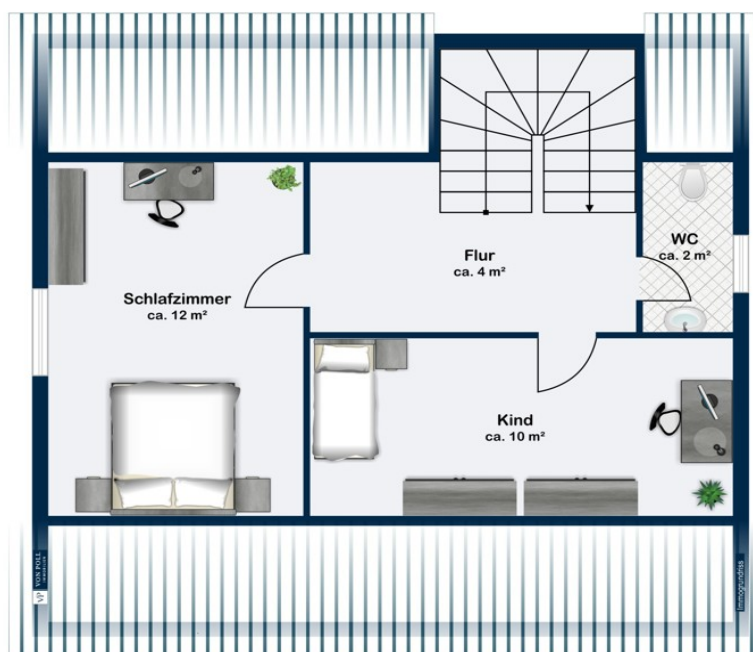


Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

A first impression

Einziehen und Wohlfühlen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus auf einem ca. 266 m² großen Grundstück. Das Haus wurde in den letzten Jahren modernisiert und mit neuen Geräten wie Ölbrenner und Kaminrohr ausgestattet. Auch die Elektrogeräte in der Einbauküche wurden erneuert, ebenso die Fenster und das Dach inkl. Dämmung.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 70 m² und verfügt über insgesamt vier Räume. Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad mit Dusche und separates WC. Alle Räume sind mit Laminatboden ausgestattet, außer Küche, Bad und WC, die gefliest sind. Perfekt für eine kleine Familie.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer und ein weiteres WC. Alle Zimmer sind mit Holztüren ausgestattet und bieten ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gegenstände. Im Keller befindet sich ein kleiner Hobbyraum, der als Abstellraum genutzt werden kann. Sollte der Keller nicht ausreichen, steht weiterer Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung.

Im Außenbereich gibt es ein Gewächshaus und einen Schuppen, in dem Gartengeräte oder Fahrräder sicher untergebracht werden können. Das Dach ist mit Glaswolle isoliert, um Wärmeverluste im Winter zu minimieren.

In den letzten Jahren wurden weitere Renovierungsarbeiten am Haus durchgeführt, wie z.B. die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen, der Fenster, der Einbauküche und des Badezimmers. Sie können also ohne großen Aufwand direkt in Ihr neues Zuhause einziehen. Das Haus ist ideal für Paare oder kleine Familien.

Alles in allem bietet diese Immobilie ein gemütliches Zuhause mit Platz zum Entspannen und Wohlfühlen auf einem schönen Grundstück. Gerne zeigen wir Ihnen das Haus, damit Sie sich selbst ein Bild machen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Details of amenities

- Modernisiert
- Separates Gäste WC
- Gewölbekeller, Waschküche und Hobbyraum im UG
- Gewächshaus mit Schuppen
- Dach gedämmt und erneuert

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

All about the location

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.

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Other information

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.

Property ID: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com