

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

# Charmantes Einfamilienhaus statt Wohnung – ruhig, modernisiert, mit Garten

Número de propiedad: 25188179



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

PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,97 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## De un vistazo

Número de propiedad	25188179	Precio de compra	290.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70,97 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1938	Espacio utilizable	ca. 43 m <sup>2</sup>
		Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	384.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.09.2032	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad





Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



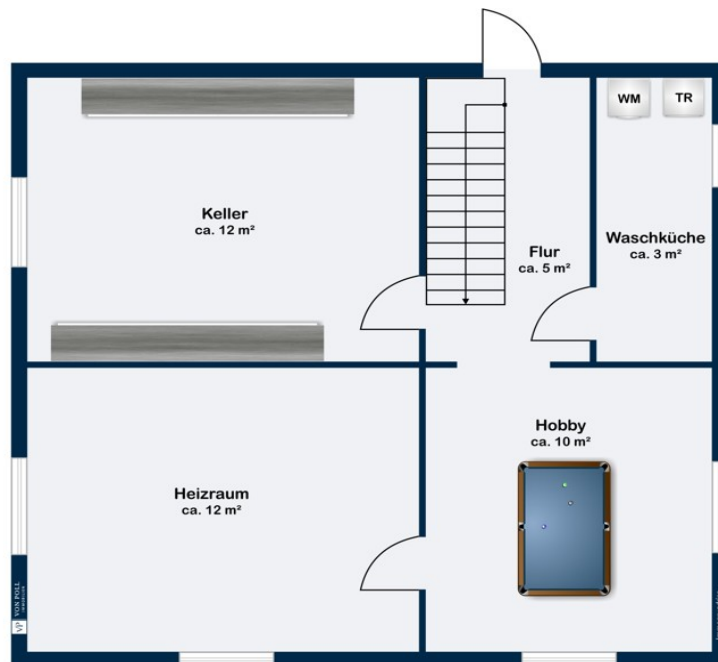
Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

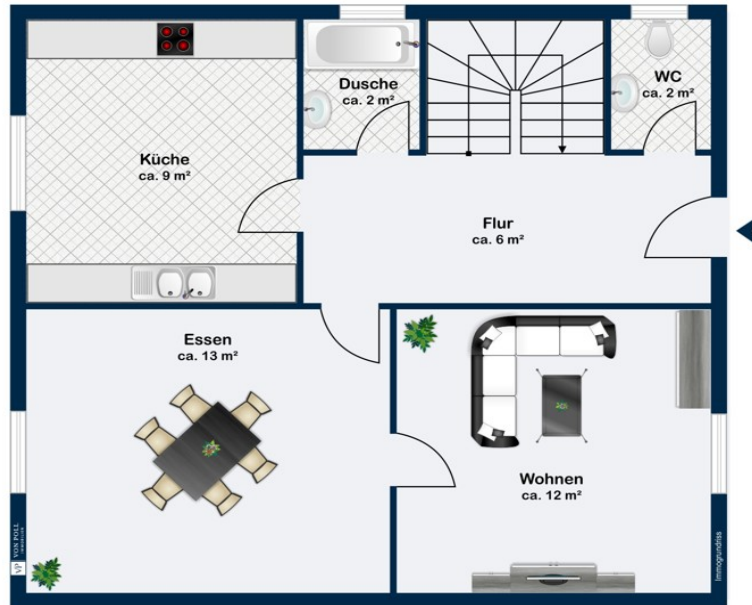
## La propiedad

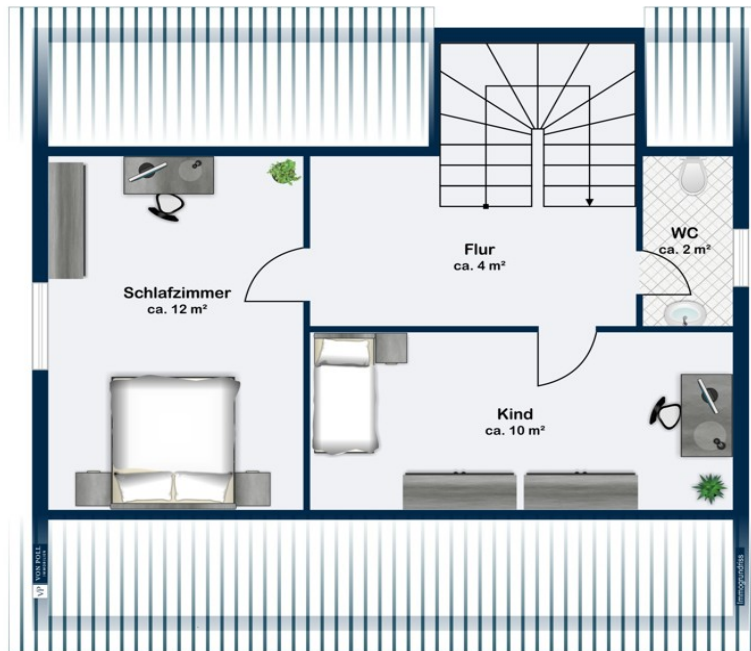


Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Una primera impresión

Charmantes Einfamilienhaus statt Wohnung – ruhig, modernisiert, mit Garten

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause – ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Charakter und Geschichte. Dieses Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von ca. 266 m<sup>2</sup>. Es eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die sowohl Komfort als auch Funktionalität schätzen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, die viel Tageslicht bieten. Das helle Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und ist durch die Kunststofffenster von 2005 bestens ausgestattet. Herzstück des Hauses ist die gepflegte Einbauküche, die im Jahr 2021 mit neuen Elektrogeräten ausgestattet wurde. Hier können Sie Ihre Kochkünste in einer modernen Umgebung entfalten. Angrenzend dazu befindet sich ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, das ebenfalls im Jahr 2005 umfassend modernisiert wurde.

Für zusätzlichen Komfort gibt es im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC. Der Keller des Hauses beherbergt eine Waschküche und einen Hobbyraum, die vielseitig genutzt werden können. Ein Gewölbekeller bietet weiteren Stauraum und Platz für Ihre Vorräte.

Die Zentralheizung wurde 1997 saniert und mit einem 2021 erneuerten Heizölbrenner sowie Abzugskaminrohr ergänzt, was für eine energieeffiziente Beheizung sorgt. Sämtliche Elektrik- und Wasserleitungen wurden 2005 erneuert. Die Fassade und das Dach wurden gedämmt und erneuert, was nicht nur das Erscheinungsbild des Hauses verbessert, sondern auch zur Energieeinsparung beiträgt. Vor kurzem wurde der Öltank nochmals mit 1000l befüllt.

Der Garten bietet genügend Freiraum für Gartenliebhaber und ist mit einem Schuppen sowie einem Gewächshaus ausgestattet. Diese bieten zusätzlichen Stauraum und lassen Raum für kreative Projekte und Anpflanzungen.

Wenn Sie nach einem Einfamilienhaus suchen, das eine ausgewogene Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten bietet, dann könnte dieses Objekt das Richtige für Sie sein. Die umfassenden Modernisierungen, die über die Jahre durchgeführt wurden, garantieren ein hohes Maß an Wohnkomfort. Vereinbaren Sie doch einen Besichtigungstermin, um diese Immobilie persönlich in Augenschein zu nehmen.

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Detalles de los servicios

- Sanierter Zustand
- Holztüren + Holztreppe
- Gepflegte Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Helles Wohnzimmer
- Gewächshaus & Schuppen im Garten
- Separates Gäste WC im EG
- Gewölbekeller, Waschküche und Hobbyraum im UG
- Fassade + Dach gedämmt und erneuert

Modernisierungen im Überblick:

- 1997 Heizungsanlage
- 2005 Elektrik- & Wasserleitungen
- 2005 Einbauküche
- 2005 Badezimmer & Toiletten
- 2005 Kunststofffenster EG & OG
- 2005 Haustüre
- 2010 Böden Fliesen & Laminat
- 2021 Elektrogeräte Küche
- 2021 Heizölbrenner & Abzugskamin



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Todo sobre la ubicación

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 Dinstanzstrecke 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.

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 384.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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