

Neudenu

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

Número de propiedad: 25188013



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 355.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 977 m²

Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

- 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: 25188013 - 74861 Neudenuau

De un vistazo

Número de propiedad	25188013
Superficie habitable	ca. 110 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	355.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	245.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.02.2034	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1997

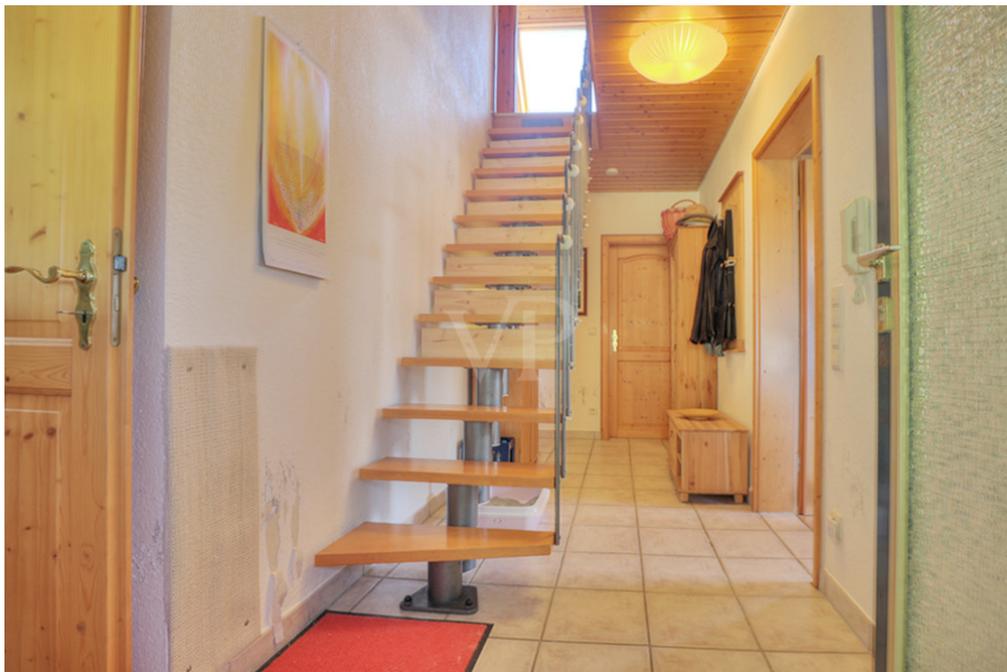
Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenuau

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenuau

La propiedad



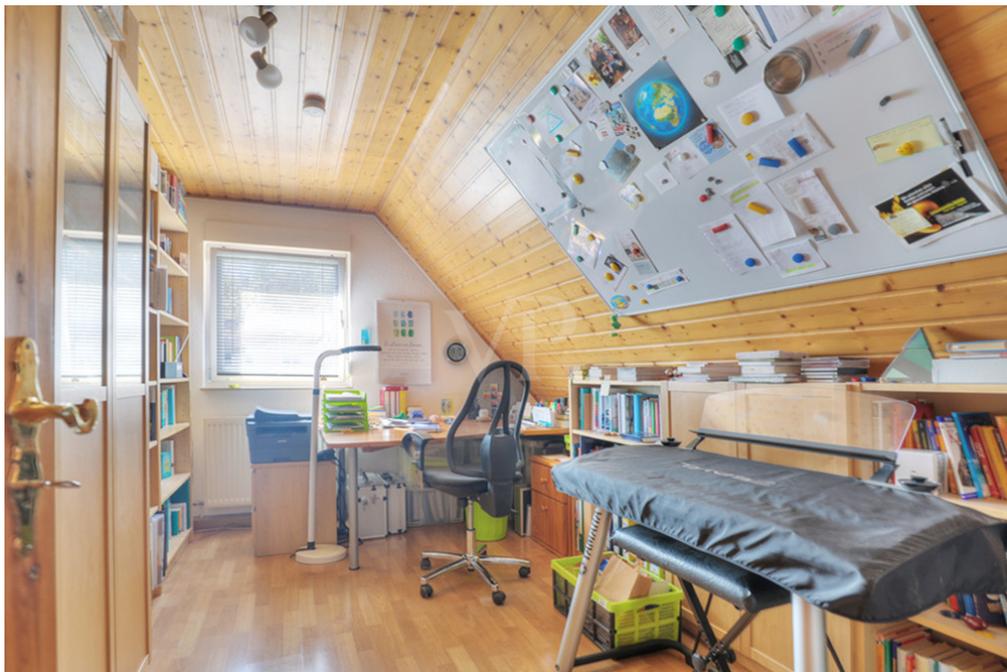
Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

La propiedad



Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

La propiedad

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

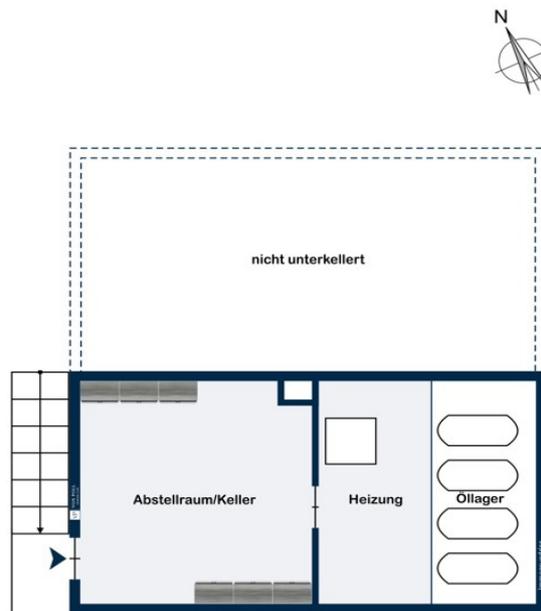
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



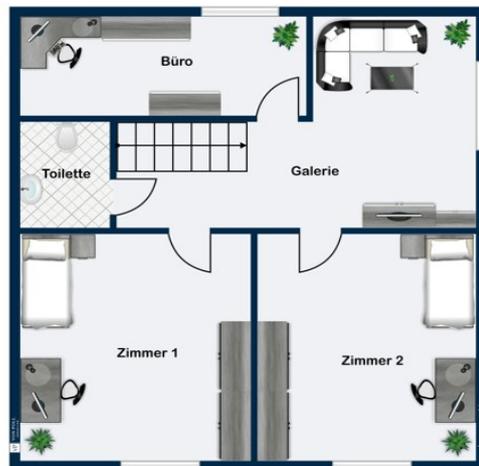
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenu

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: 25188013 - 74861 Neudenu

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenuau

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenau

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenuau

Otros datos

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 de propiedad: 25188013 - 74861 Neudenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com