

Neudenu

# Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

????????? ??????????: 25188013



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

???? ??????: 355.000 EUR • ??????????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 977 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25188013 - 74861 Neudenu

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188013
????????????	ca. 110 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	5
?????????????? ???	3
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	1955
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	355.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2022
?????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????? ???????	ca. 40 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

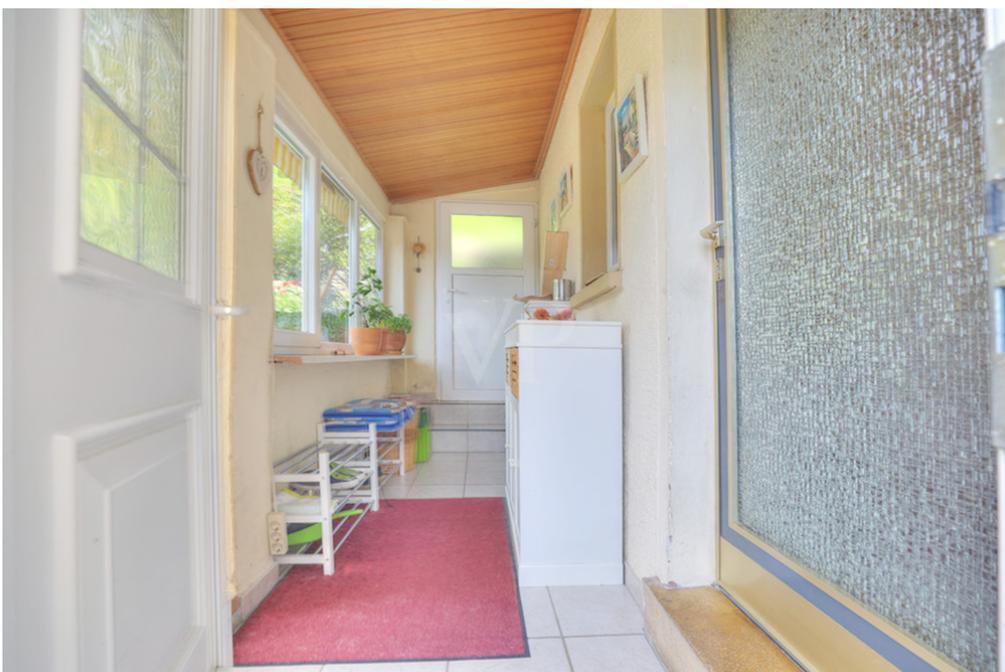
???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	245.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	27.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ?????????



???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ?????????



???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ?????????



???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenuau

?? ?????????



???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ?????????



???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ?????????



???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ?????????



???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ?????????



??????? ???????: 25188013 - 74861 Neudenu

?? ????????





VON POLL  
IMMOBILIEN

???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenau

?? ?????????

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



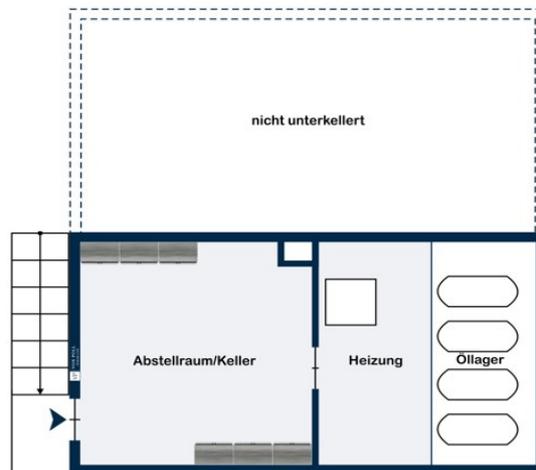
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)



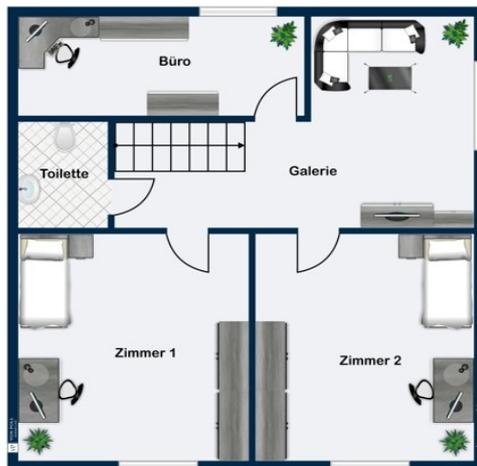
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 25188013 - 74861 Neudenu

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ??????????????

???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, 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.

??????? ???????: 25188013 - 74861 Neudenu

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25188013 - 74861 Neudenau

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25188013 - 74861 Neudenu

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25188013 - 74861 Neudenu

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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