

Neudenu

# Im Herzen der Natur erwartet Sie dieses märchenhafte Einfamilienhaus

Objektnummer: 23188232



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 977 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

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

Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Auf einen Blick

Objektnummer	23188232
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

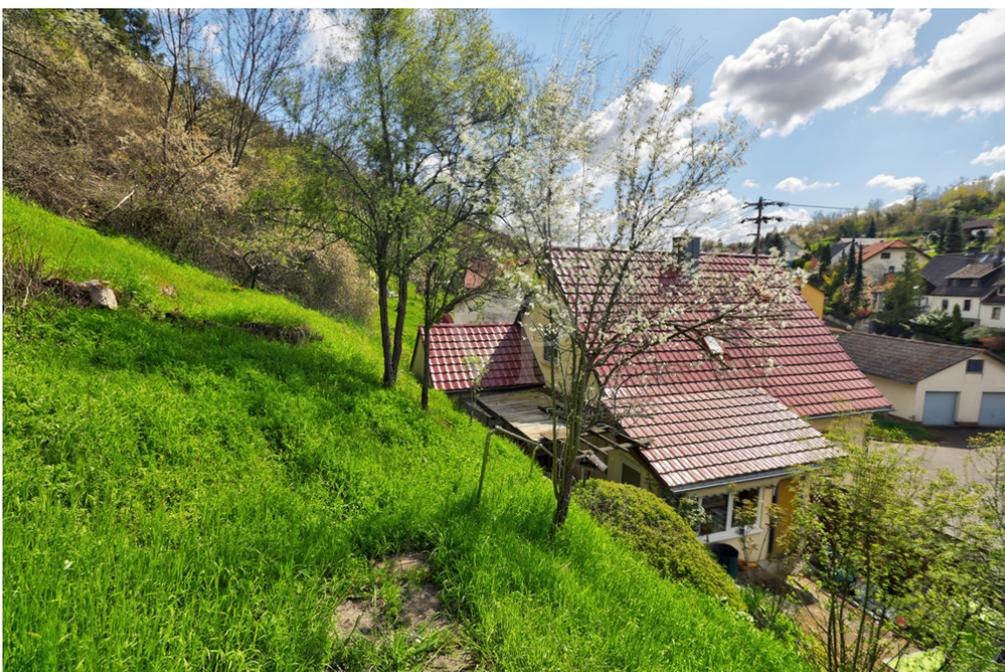
Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



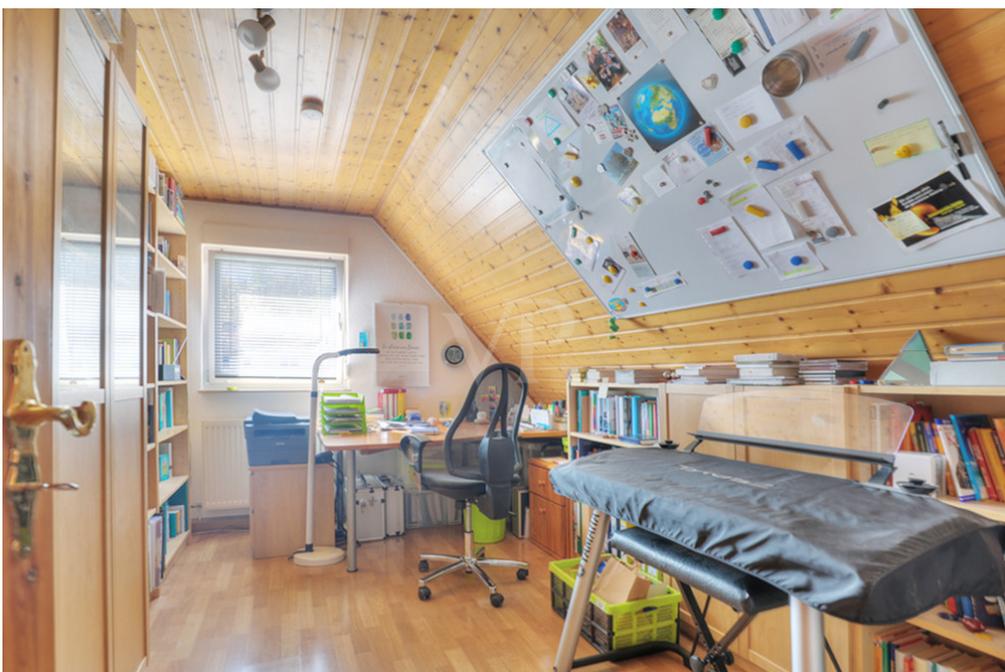
Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Die Immobilie



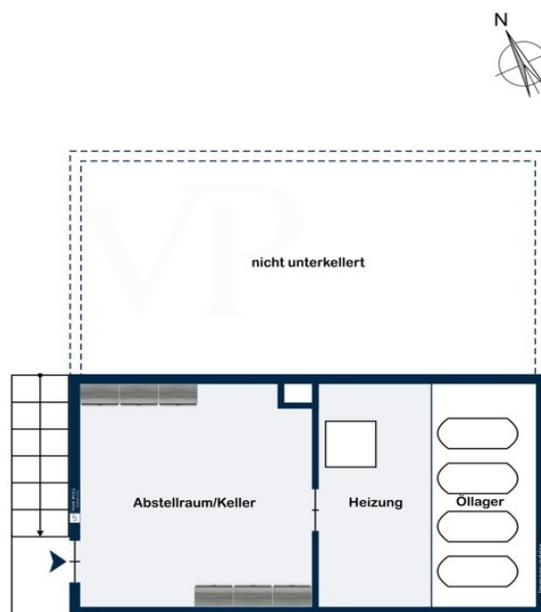
Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

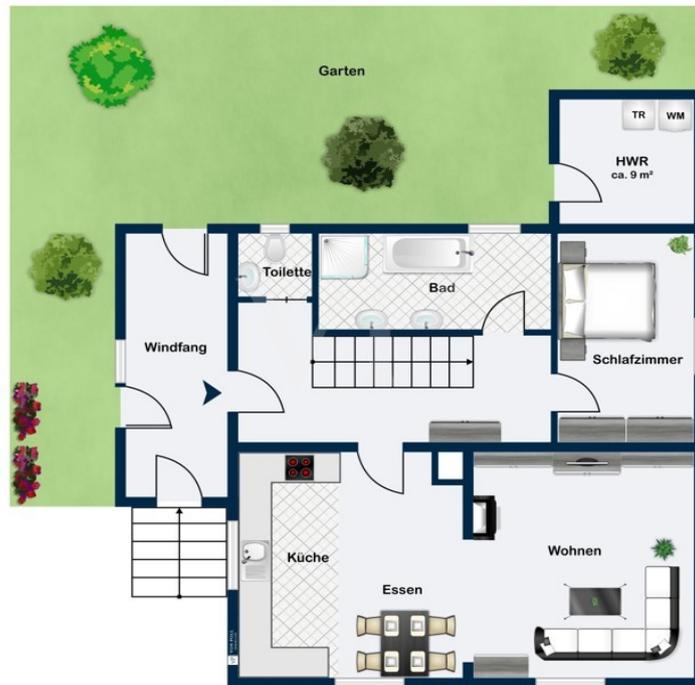
## Die Immobilie

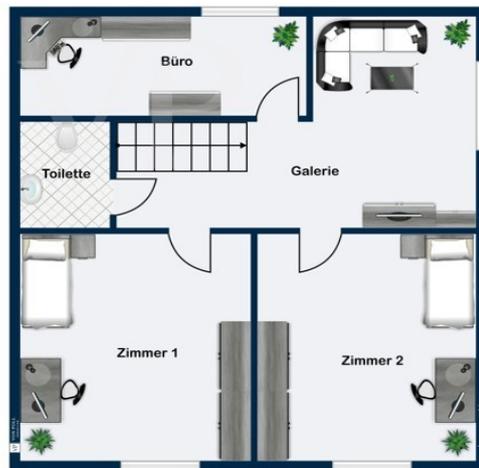


Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## 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: 23188232 - 74861 Neudenu

## Ein erster Eindruck

Im Herzen der Natur erwartet Sie dieses märchenhafte Einfamilienhaus. Durch die direkte Naturverbundenheit (der Wald liegt direkt an unserem Grundstück) gibt das Haus ein Gefühl der Freiheit. In diesem Haus können Sie richtig zur Ruhe kommen und die frische Luft bei einem Vogelkonzert genießen. Auch das ein oder andere Reh kann ich Ihnen hier über den Weg laufen. Das Haus wurde bislang von einem Pärchen bewohnt und stets pfleglich und mit Sorgfalt behandelt. Das charmante Märchenhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 977 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> verfügt über insgesamt fünf Zimmer. Davon können vier Zimmer als Schlafzimmer genutzt werden. Außerdem bietet das Haus zwei separate WCs, sowie ein Tageslichtbad einen separaten Waschraum, einen Kellerraum, sowie zwei große Außen-Stellplätze. Weitere attraktive Um- und Ausbaumöglichkeiten sind auf Grund des großen Grundstücks vorhanden. Bei Fragen, oder näherem Interesse stehen wir jederzeit zur Verfügung!

Objektnummer: 23188232 - 74861 Neudenu

## Ausstattung und Details

- Riesiges Grundstück in ruhiger Lage
- Freisitz Südausrichtung
- Waschraum
- Hauswirtschaftsraum Erdgeschoss
- Gäste WC
- Pavillon und Gartenhäuschen
- Windfang
- 2x Außenstellplatz

**Objektnummer: 23188232 - 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: 23188232 - 74861 Neudenu

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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