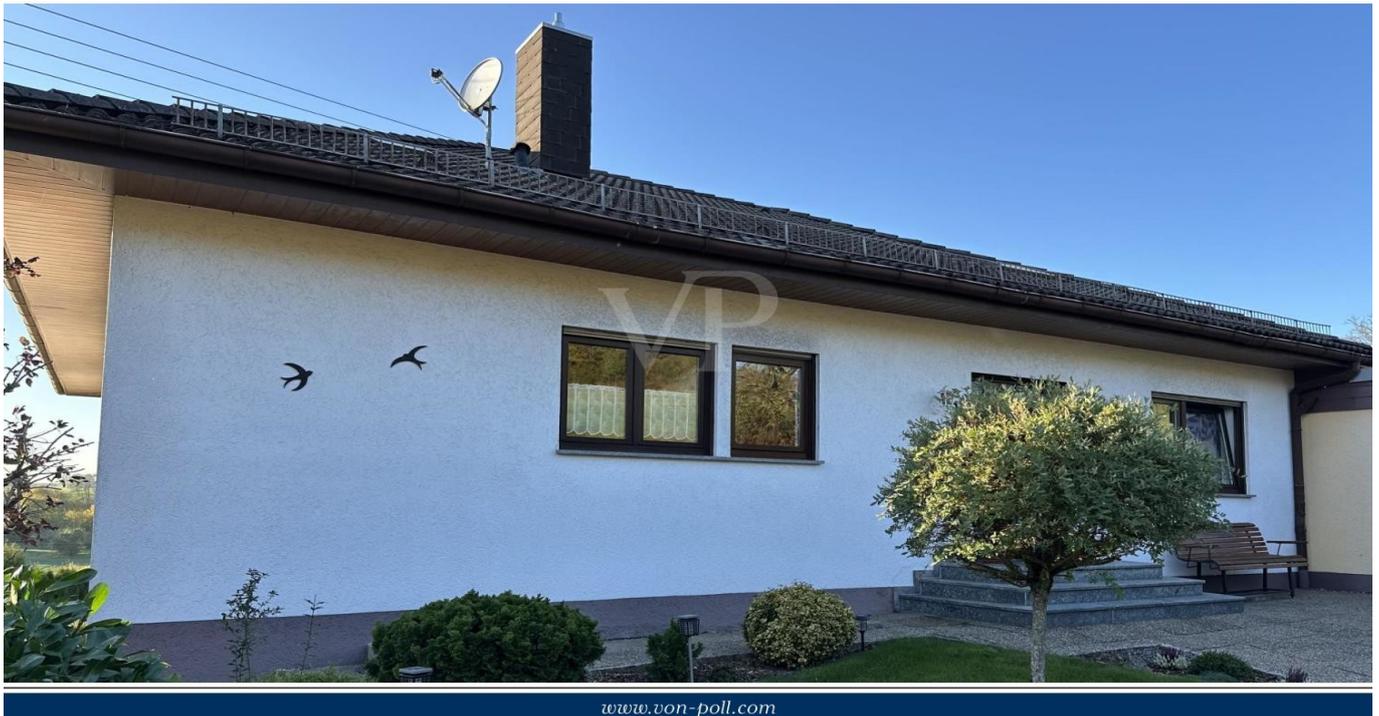


Schefflenz / Kleineicholzheim

# Charmantes Einfamilienhaus - Einliegerwohnung inklusive!

Objektnummer: 24177029



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.470 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

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

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24177029	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1975	Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	188.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus in Alleinlage inklusive Einliegerwohnung mit Expansionspotential. Der gepflegte Bungalow befindet sich in naturnaher Lage in einer ruhigen Seitenstraße von Schefflenz/Kleineicholzheim. Der Bereich vor dem Haus bietet einige Sitzplatzmöglichkeiten und das Gartenhaus ausreichend Stauraum um Ihre Gartenutensilien zu verstauen. Den Eingang der Wohneinheit im Erdgeschoss erreichen Sie über einige wenige Stufen. Dieser Bereich verfügt über ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit einem einzigartigen Blick in die Ferne. Der mit einer Markise versehene Balkon lädt in den Sommermonaten zum Verweilen im Freien ein. Der Küchenbereich inklusive Vorratsraum ist nahtlos mit dem Essbereich verknüpft. Des Weiteren befinden sich auf dieser Ebene zwei geräumige Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbadezimmer inklusive Dusche, ein Büro sowie ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss der Immobilie ist teilweise ausgebaut und verfügt über ca. 40 QM weitere Fläche. In diesem Bereich befindet sich ein Wohn-/Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbadezimmer inklusive Dusche. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene noch weitere Räumlichkeiten, die in Zukunft ähnlich ausgebaut werden könnten. Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich die zweite Wohneinheit. Diese Ebene beherbergt ein gemütliches Wohnzimmer und ein separates Esszimmer mit unmittelbarem Terrassenzugang. Weiterhin finden Sie eine Küche, ein Tageslichtbadezimmer inklusive Badewanne, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Gästezimmer und einen Vorratsraum vor. Der Kellerbereich teilt sich auf einen großen Handwerksraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet sowie auf einen Heizungsraum auf. Der weitläufige Gartenbereich kann über den Zugang an der Hausaußenseite erreicht werden. Dieser Bereich ist bestens für gesellige Abende mit Freunden und der Familie geeignet. Des Weiteren könnte optional eine Zufahrtsmöglichkeit über das angrenzende Grundstück geschaffen werden. Das gute Angebot wird durch eine geräumige Doppelgarage und weitere KfZ-Stellplatzmöglichkeiten im Außenbereich abgerundet.

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Ausstattung und Details

- \* Separate Einliegerwohnung
- \* Öl-Heizung inklusive Solarthermie aus dem Jahre 2021
- \* Ausgebautes Dachgeschoss (zusätzlich ca. 40 QM zur freien Verwendung)
- \* Gartenhaus
- \* Doppelgarage
- \* Keller

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Alles zum Standort

Schefflenz ist eine kleine Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg, die im Neckar-Odenwald-Kreis liegt. Diese befindet sich in einer malerischen Umgebung, umgeben von Wäldern und Hügeln, was sie zu einem attraktiven Ort für Naturliebhaber macht. Die Gemeinde liegt etwa 35 Kilometer nordwestlich von Heilbronn und ist gut an das Straßennetz angebunden, was die Erreichbarkeit erleichtert. Schefflenz bietet eine ruhige, ländliche Atmosphäre und ist ideal für Menschen, die die Natur schätzen und eine entspannte Lebensweise suchen. In der Umgebung gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die die Schönheit der Region hervorheben. Die Gemeinde selbst hat eine charmante, dörfliche Struktur mit verschiedenen Einrichtungen, die den täglichen Bedarf decken. In Schefflenz gibt es sowohl einen Kindergarten als auch eine Grundschule, die den Bedürfnissen der jüngeren Bevölkerung gerecht werden. Der Kindergarten bietet eine liebevolle und fördernde Umgebung für die Kleinsten, in der sie spielerisch lernen und soziale Fähigkeiten entwickeln können. Schefflenz ist verkehrstechnisch gut angebunden, was die Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erleichtert. Die Gemeinde liegt in der Nähe der Bundesstraße B292, die eine Verbindung zu größeren Städten in der Umgebung bietet. Dadurch ist Schefflenz gut erreichbar für Pendler und Besucher. Für den öffentlichen Nahverkehr gibt es Busverbindungen, die Schefflenz mit umliegenden Orten verbinden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den Städten Mosbach und Buchen, die eine Anbindung an das Schienennetz bieten und somit eine weitere Möglichkeit darstellen, die Region zu erkunden oder in größere Städte zu reisen.

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24177029 - 74850 Schefflenz / Kleineicholzheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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