

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

# Charmanter Altbau - Modernisiert, gemütlich und sofort bezugsfertig

Objektnummer: 23188279



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

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 265 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

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

Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick

Objektnummer	23188279	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>
Baujahr	1938	Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	384.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.09.2023	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Die Immobilie





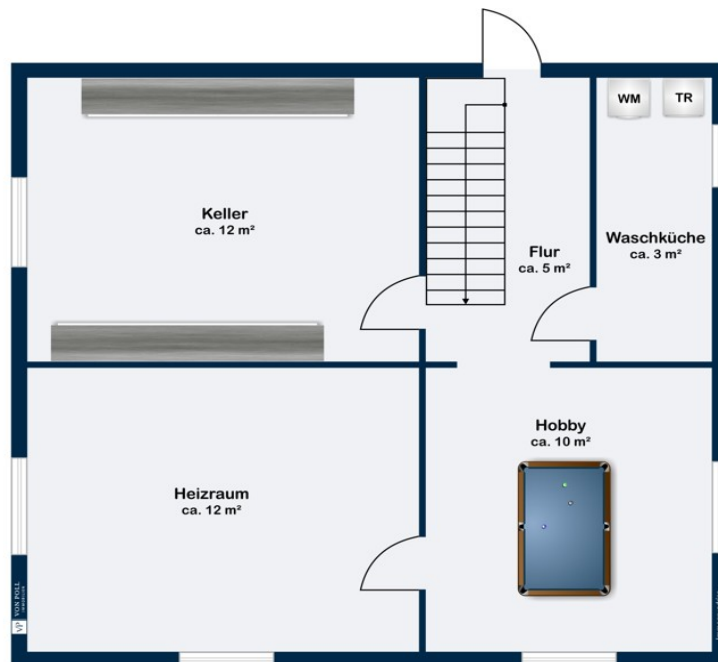
Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

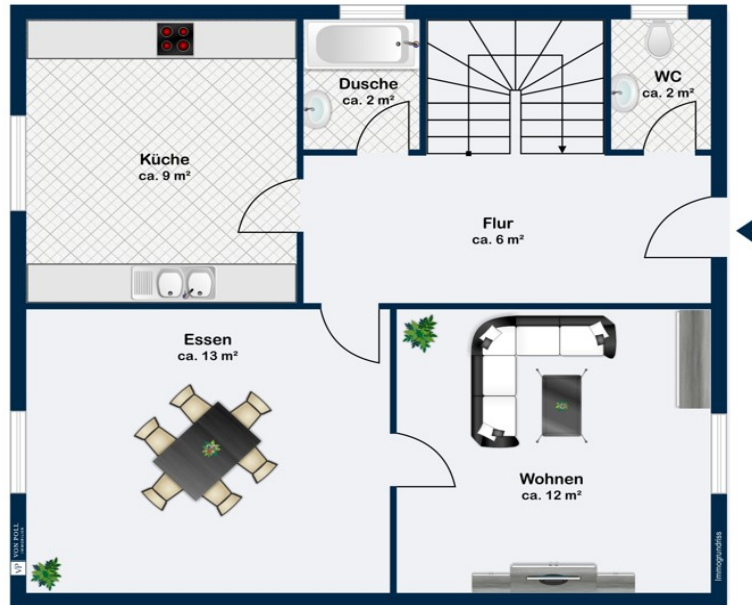
## Die Immobilie

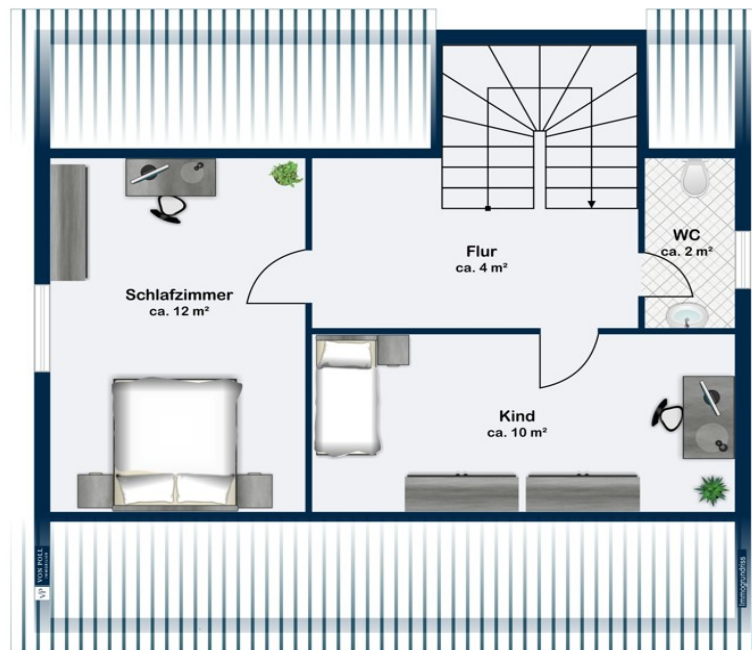


Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## 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: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Ein erster Eindruck

Wir bieten Ihnen ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 in ruhiger Lage auf einem Grundstück von ca. 266 m<sup>2</sup> an. Das Haus wurde erst kürzlich (2021) modernisiert und mit neuen Geräten wie Ölbrenner und Kaminrohr ausgestattet. Auch die Elektrogeräte in der Einbauküche wurden erneuert. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt vier Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsbereich, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Bad mit Dusche und ein separates WC. Alle Räume sind mit Laminat ausgestattet, ausgenommen der Küche mit Bad und WC, diese sind gefliest. Im Obergeschoss befinden sich 2 helle Schlafzimmer und ein weiteres WC. Alle Zimmer sind mit Holztüren ausgestattet und bieten ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gegenstände. Das Kellergeschoss bietet Ihnen zur Abstellfläche auch einen kleinen Hobbyraum. Sollte der Keller nicht ausreichen, haben Sie auf dem Dachboden weitere Abstellfläche. Im Außenbereich gibt es einen Obst- und Gemüsegarten, ein Gewächshaus und einen Schuppen, in dem Gartengeräte oder Fahrräder sicher untergebracht werden können. Das Dach ist mit Glaswolle isoliert, um den Wärmeverlust im Winter zu minimieren. Es haben in den letzten Jahren weitere Sanierungen am Haus stattgefunden, so wurde u.a. Elektrik, Wasserleitungen, Fenster, Einbauküche und Bad erneuert. Sie können also ohne großen Aufwand direkt in Ihr neues Zuhause einziehen. Das Haus ist ideal für Pärchen, oder kleine Familien. Alles in allem bietet diese Immobilie ein gemütliches Zuhause mit Platz zum Entspannen und Wohlfühlen auf einem tollen Grundstück. Gerne zeigen wir Ihnen das Haus, damit Sie sich selbst ein Bild machen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Ausstattung und Details

- Schöne, helle Zimmer
- Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- Gäste WC
- Gewölbekeller und Hobbyraum
- Holzfenster im Hobby- & Heizraum sowie Treppenhaus (Dachfenster)
- Obst- und Gemüsegarten
- Gewächshaus mit Schuppen
- Dach isoliert mit Glaswolle

Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Alles zum Standort

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 Distanzstrecke 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.

Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2023. 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.



Objektnummer: 23188279 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## 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)