

Neudenau – Neudenau

# Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage mit Süd-Freisitz

Property ID: 25188013



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

**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 977 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## At a glance

Property ID	25188013	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Year of construction	1955	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	245.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.02.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property





Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## The property

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

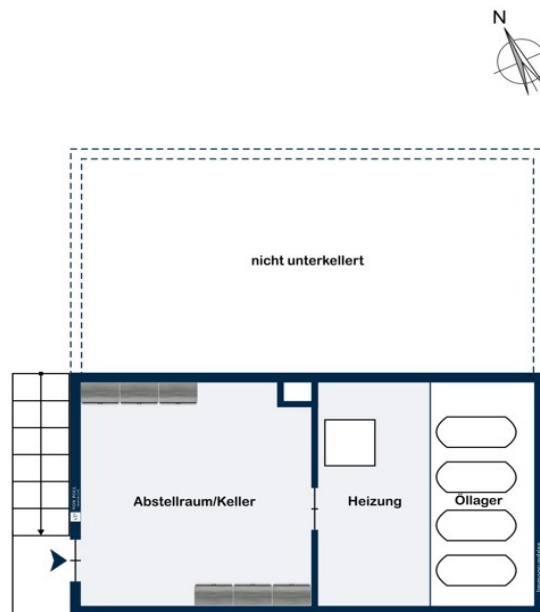
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

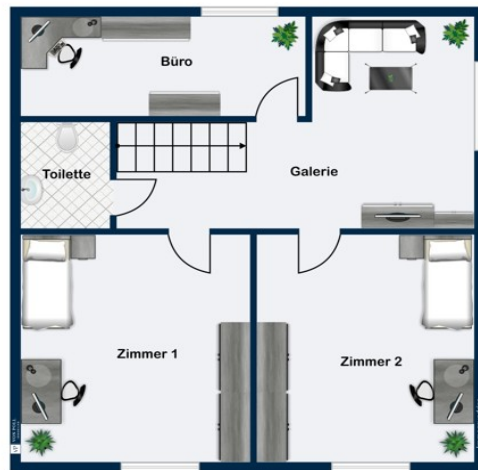
Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu – Neudenu

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## A first impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 977 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer, sowie eine große Küche, ein Tageslicht-Badezimmer und zwei separate WC's. Die Zimmeraufteilung bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Sie erreichen den Hauseingang über einige Stufen und betreten das Haus über den Windfang. Zu Ihrer Rechten befindet sich der offene Wohn- und Essbereich. Ein gemütlicher Ort, um sich mit der Familie zu treffen, gemeinsame Kochabende zu veranstalten, oder sich einfach vom Alltag zu erholen. Der offene Türbogen zwischen Ess- und Wohnbereich kann schön dekoriert werden. Die Einbauküche selbst bleibt bestehen und bietet Platz für Ihre Küchenutensilien. Auf dieser Ebene befinden sich auch das Elternschlafzimmer und das Tageslichtbad. Das Bad ist großzügig geschnitten und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Für noch mehr Bequemlichkeit sorgt ein zweites, separates WC im Obergeschoss. Die oberen 3 Zimmer können sowohl als Kinderzimmer, als auch für die Arbeit im Homeoffice genutzt werden. Das Häuschen verfügt über einen nach Süden ausgerichteten Freisitz. Der neue Gartenpavillon spendet Schatten und schützt gleichzeitig vor Regen beim gemütlichen Beisammensitzen in Waldrandlage. Ein neuwertiges Gartenhaus ist im Kaufpreis ebenfalls enthalten. Heizung und Waschküche befinden sich auf unterer Ebene, auf Höhe der Straße. Das Einfamilienhaus verfügt über zwei Außenstellplätze mit ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Bei Fragen, oder näherem Interesse, dürfen Sie gerne auf uns zukommen.

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu – Neudenu

## Details of amenities

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

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenau – Neudenau

## All about the location

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.

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu - Neudenu

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gultig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf betragt 245.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energietrager der Heizung ist Ol. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenau – Neudenau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)