

Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

# Ohne Provision! Saniertes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

Property ID: 23188085



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

**PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.200 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

- 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: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## At a glance

Property ID	23188085	Purchase Price	390.000 EUR
Living Space	ca. 129 m <sup>2</sup>	Modernisation / Refurbishment	2021
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1925		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.01.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		



Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property





Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property





Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property





Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property





Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property





Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property





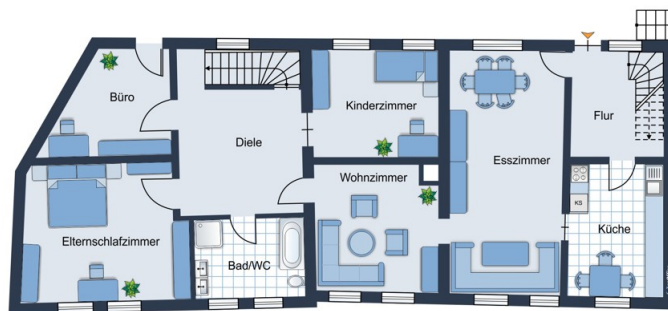
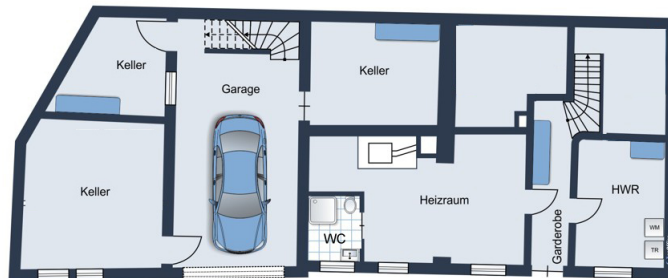
Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property

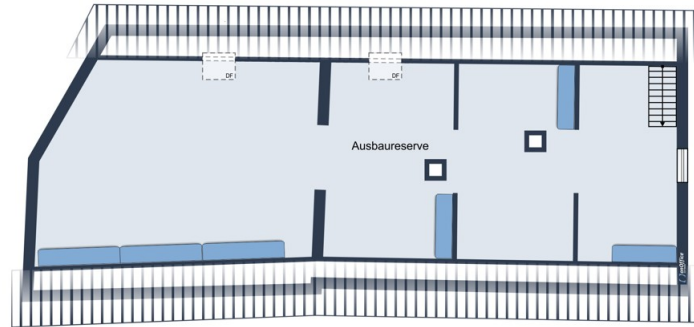


Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## 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: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## A first impression

Ohne Provision! Saniertes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1200 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde laufend modernisiert und renoviert, zuletzt im Jahr 2021. Das Wohngeschoss verfügt über insgesamt 5 Räume, davon 3 Schlafzimmer. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Highlight ist der geräumige Essbereich, der durch große Fensterfronten auf zwei Seiten viel Tageslicht einlässt und einen schönen Blick auf die Terrasse bietet. Die Immobilie befindet sich in einem renovierten Zustand und ist daher ohne großen Aufwand sofort bezugsfertig. Es eignet sich besonders für Familien oder Mehrgenerationen. Das Haus verfügt über ein modernes Badezimmer, welches im Jahr 2019 komplett renoviert wurde. Hier finden Sie eine zeitgemäße Dusche, eine Badewanne und hochwertige Sanitärobjekte. Ein separates WC befindet sich im Heizungskeller. Im weiteren Erdgeschoss verfügt das Haus über eine Waschküche und weitere Kellerräume. Die gesamte Elektrik wurde 2018 erneuert und entspricht dem heutigen Standard. Auch die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Gasleitungen wurden in diesem Zuge erneuert. Teilweise wurden auch die Böden und Decken erneuert, um ein zeitgemäßes Wohnambiente zu schaffen. Das Dach des Hauses wurde 1992 komplett erneuert. Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial für eine weitere Wohnebene. Ein weiteres Highlight ist die 2021 installierte Gasheizung in Kombination mit Solarthermie. Sie sorgt nicht nur für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung, sondern spart auch Kosten. Eine große Terrasse lädt zum Verweilen und Genießen ein und führt direkt in den Garten in Hanglage. Ergänzt wird das Haus durch eine Garage. Wir laden Sie herzlich ein, sich dieses Objekt näher anzusehen und sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Details of amenities

- Große Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Größtenteils saniert
- Terrasse mit Garten und großem Grundstück
- Moderne Einbauküche
- Einzelgarage
- Solarthermie

Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## All about the location

"In ein freundliches Städtchen tret ich ein..." – mit diesen Zeilen hat der Dichter Eduard Mörike Neuenstadt 1834 beschrieben. Bis heute hat sich Neuenstadt mit seinen Stadtteilen Bürg, Cleversulzbach, Kochertürn und Stein Offenheit und Freundlichkeit bewahrt und ist gleichzeitig eine junge, dynamische Stadt mit viel Lebensqualität: Ein lebendiger Stadtkern, eine walddreiche Landschaft und eine sehr gute Infrastruktur machen Neuenstadt am Kocher als Wohnort und Wirtschaftsstandort attraktiv. Die Stadt gehört zur Region Heilbronn-Franken und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart und umfasst rund 10.000 Einwohner. Nach nur 2 KM sind Sie auf A81 Würzburg / Stuttgart (Weinsberger Kreuz 13 KM) und nach 10 KM in Neckarsulm. Stein am Kocher, in der sich die Immobilie befindet, gehört zu Neuenstadt am Kocher und umfasst ca. 2.500 Einwohner.



Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## 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)