

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

# Charmantes Einfamilienhaus: Modernisiert und bereit für Ihr neues Zuhause

CODE DU BIEN: 24188379



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

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 265 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188379	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1938	Surface de plancher	ca. 44 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	384.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2032		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



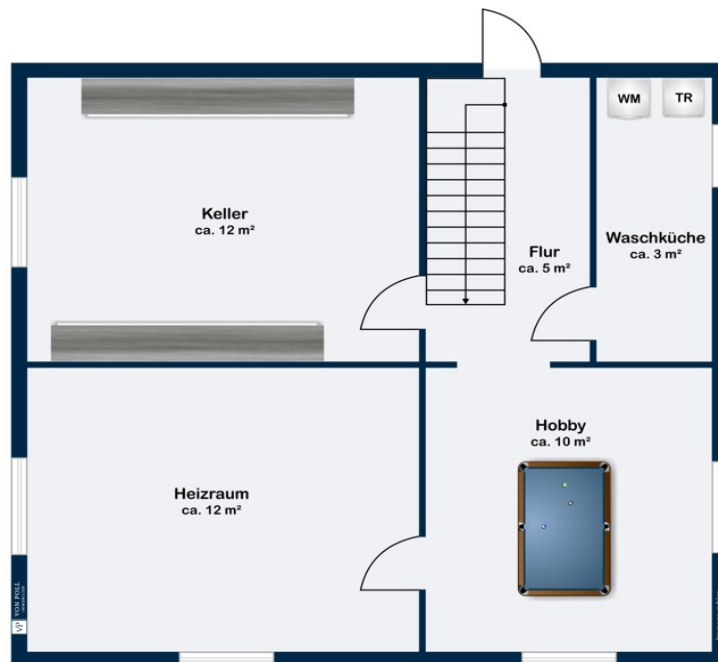
CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété

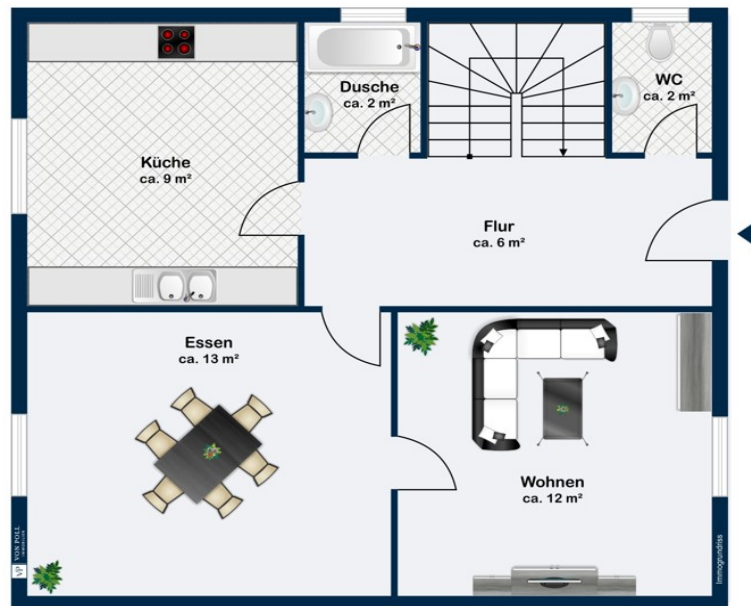


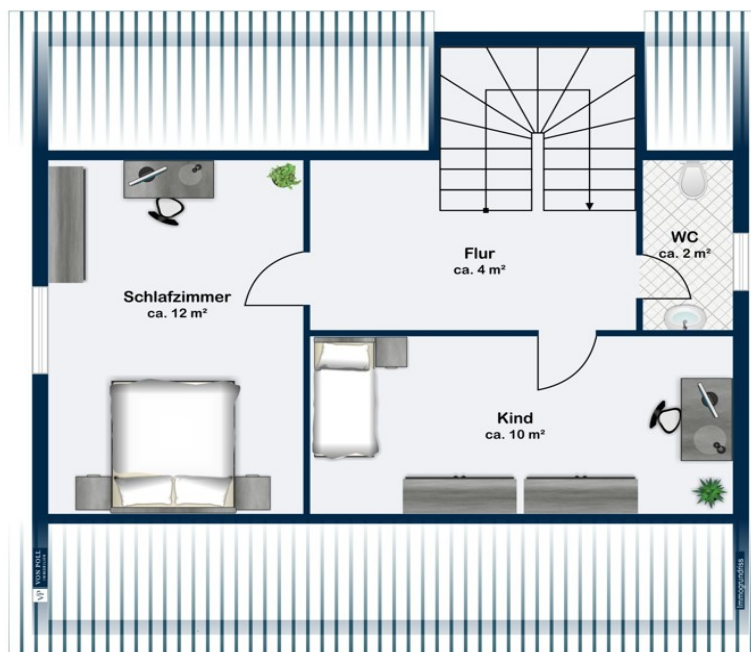
CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Une première impression

Einziehen und Wohlfühlen Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus auf einem ca. 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde in den letzten Jahren modernisiert und mit neuen Geräten wie Ölbrenner und Kaminrohr ausgestattet. Auch die Elektrogeräte in der Einbauküche wurden erneuert, ebenso die Fenster und das Dach inkl. Dämmung. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt vier Räume. Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad mit Dusche und separates WC. Alle Räume sind mit Laminatboden ausgestattet, außer Küche, Bad und WC, die gefliest sind. Perfekt für eine kleine Familie. Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer und ein weiteres WC. Alle Zimmer sind mit Holztüren ausgestattet und bieten ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gegenstände. Im Keller befindet sich ein kleiner Hobbyraum, der als Abstellraum genutzt werden kann. Sollte der Keller nicht ausreichen, steht weiterer Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung. Im Außenbereich gibt es ein Gewächshaus und einen Schuppen, in dem Gartengeräte oder Fahrräder sicher untergebracht werden können. Das Dach ist mit Glaswolle isoliert, um Wärmeverluste im Winter zu minimieren. In den letzten Jahren wurden weitere Renovierungsarbeiten am Haus durchgeführt, wie z.B. die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen, der Fenster, der Einbauküche und des Badezimmers. Sie können also ohne großen Aufwand direkt in Ihr neues Zuhause einziehen. Das Haus ist ideal für Paare oder kleine Familien. Alles in allem bietet diese Immobilie ein gemütliches Zuhause mit Platz zum Entspannen und Wohlfühlen auf einem schönen Grundstück. Gerne zeigen wir Ihnen das Haus, damit Sie sich selbst ein Bild machen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Détails des commodités

- Modernisiert
- Separates Gäste WC
- Gewölbekeller, Waschküche und Hobbyraum im UG
- Gewächshaus mit Schuppen
- Dach gedämmt und erneuert

CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2032. 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.



CODE DU BIEN: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)