

Herbolzheim - Neudenau

Willkommen zu Ihrem neuen Wohnglück!

Codice oggetto: 26188069



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 298 m²

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26188069
Superficie netta	ca. 155 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

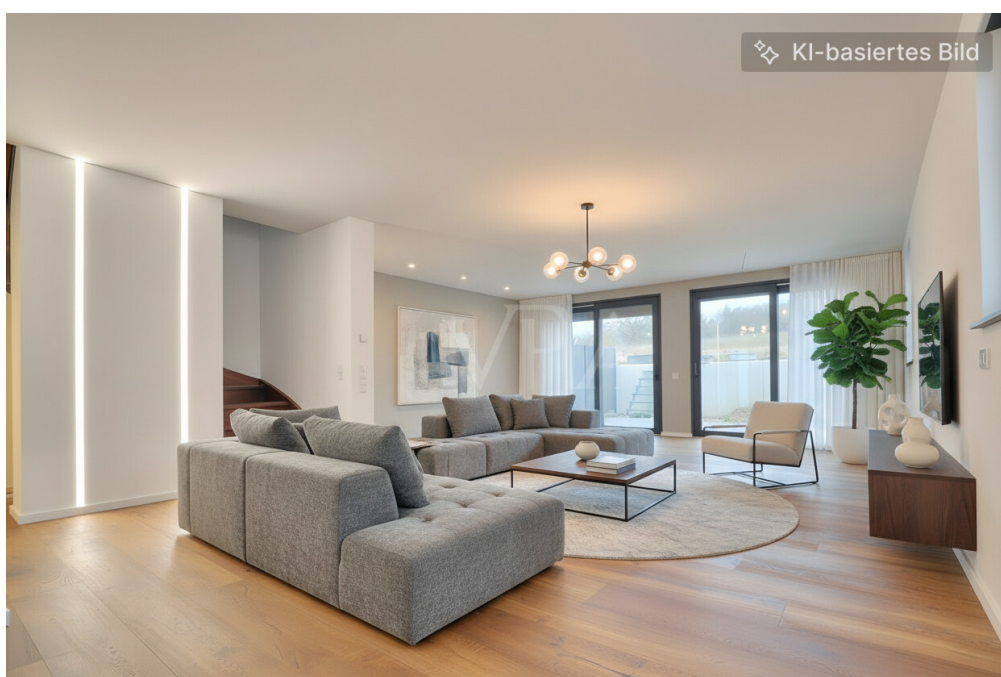
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	28.81 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.10.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

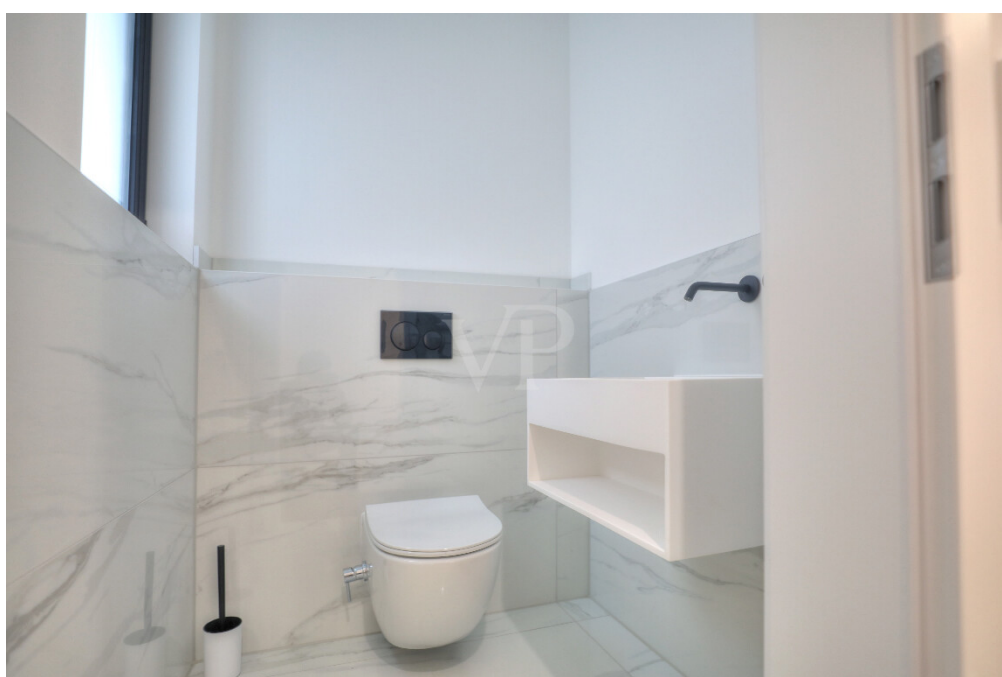
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



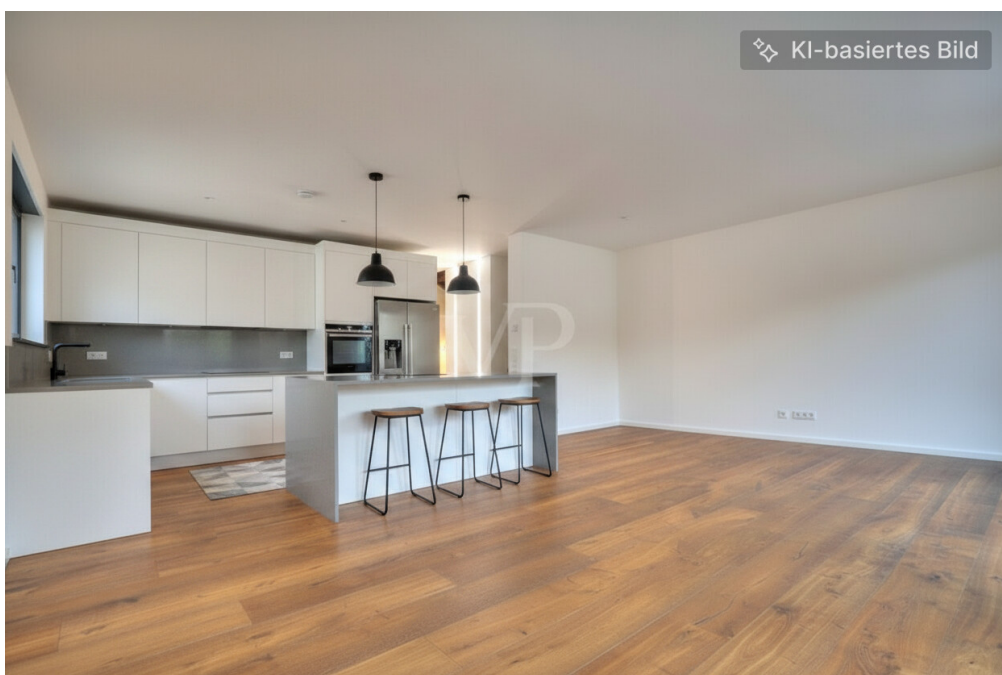
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



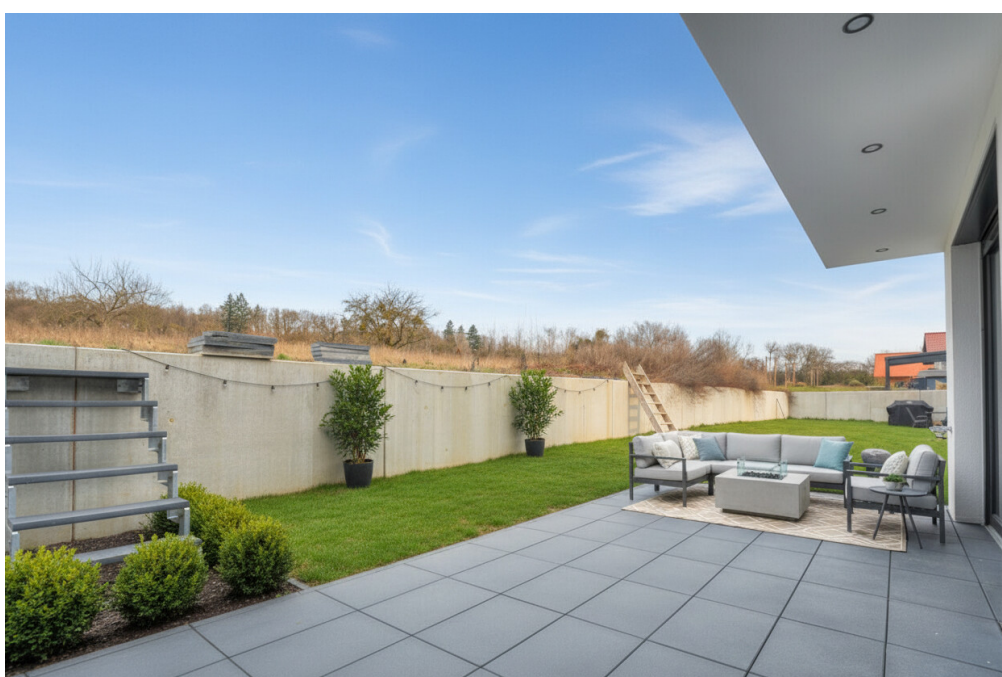
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



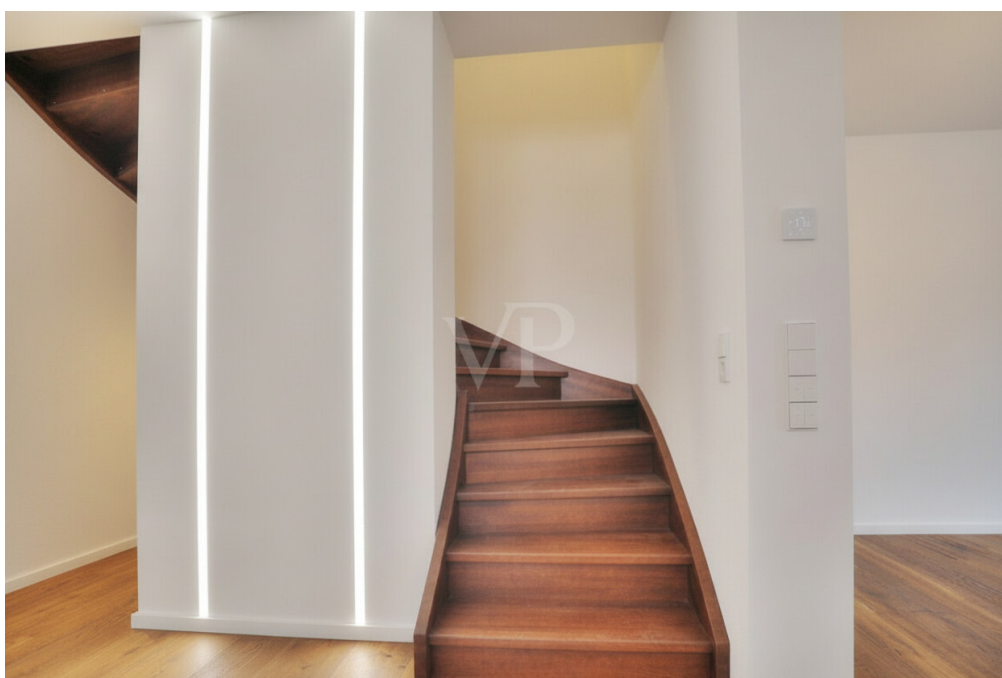
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



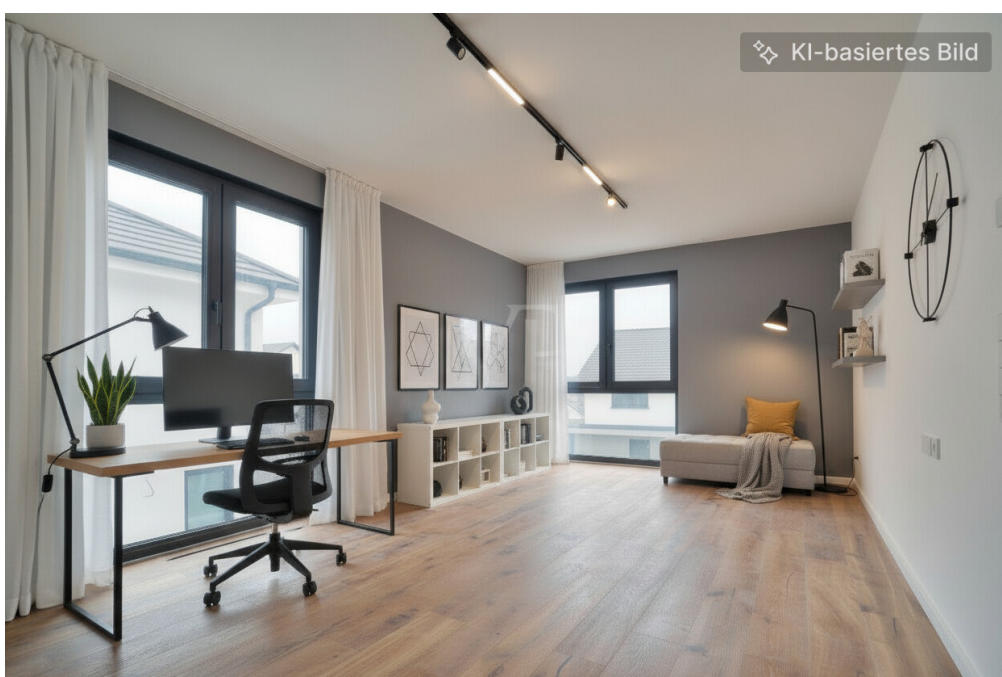
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



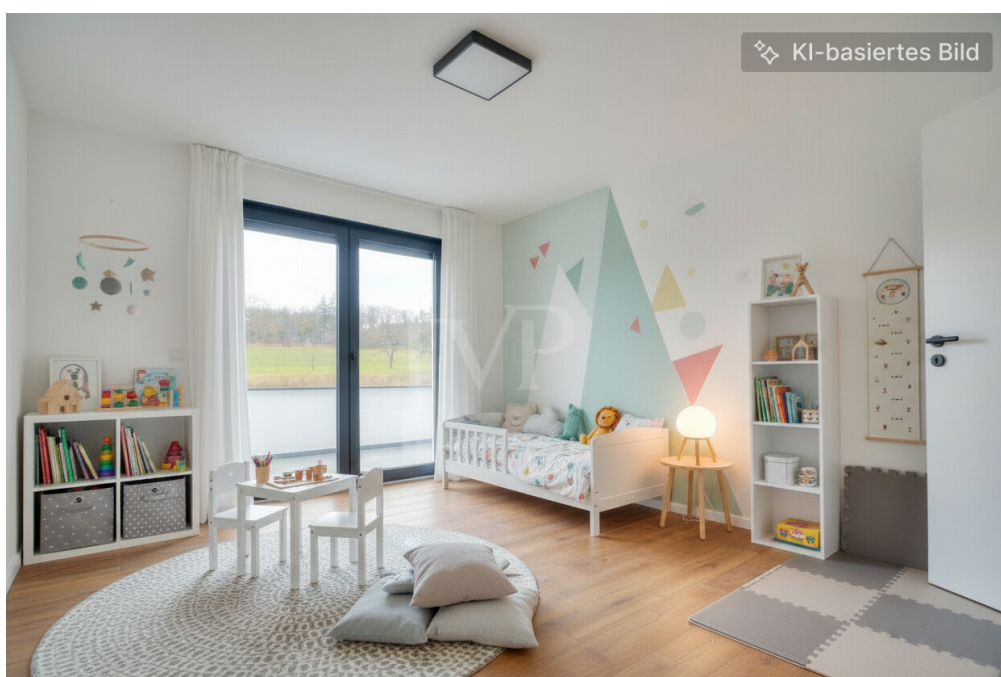
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



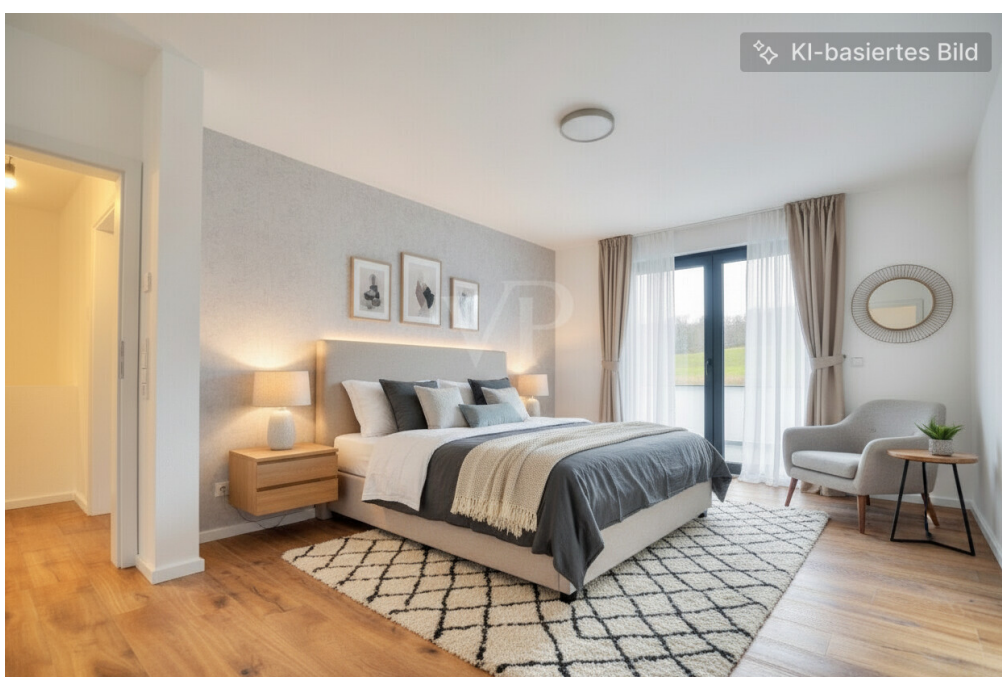
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



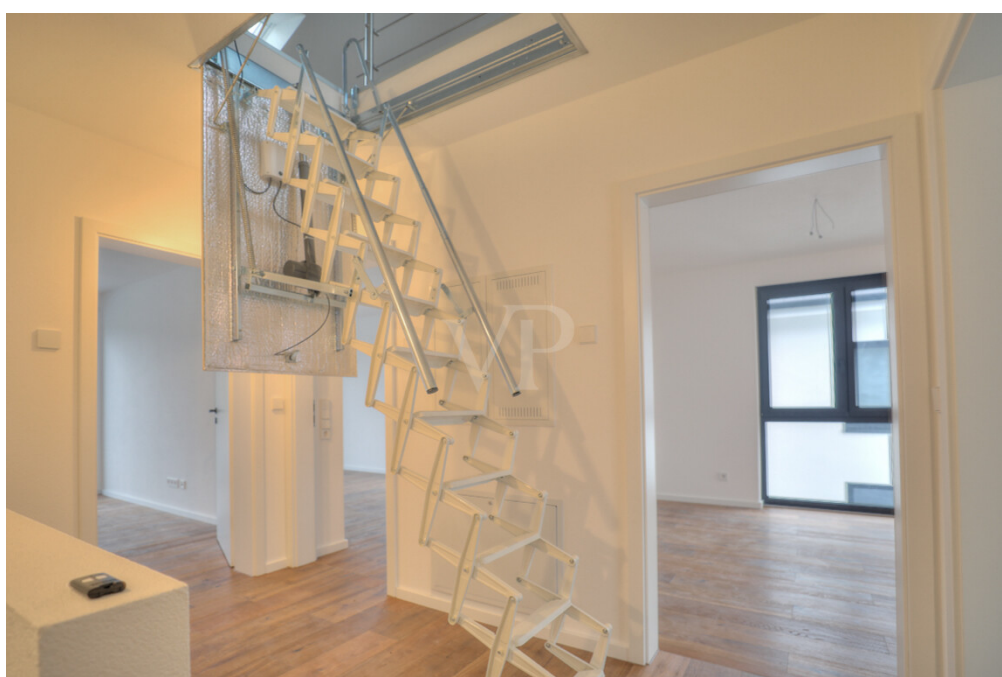
Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

La proprietà



Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



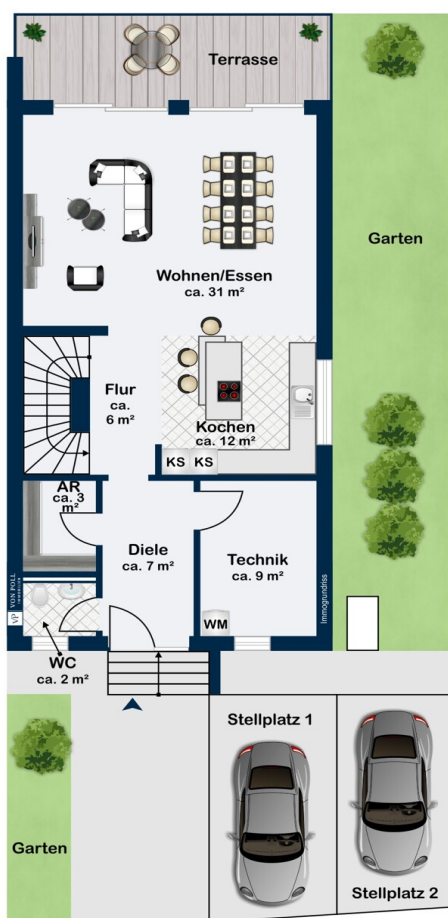
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

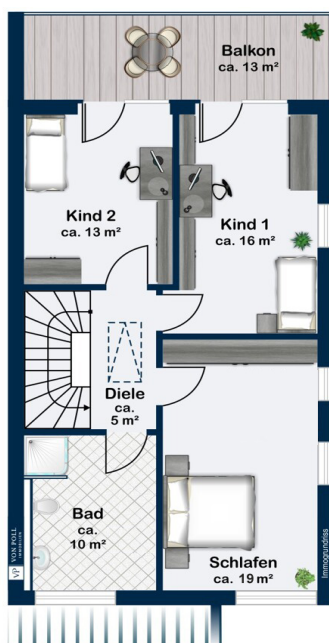
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

Una prima impressione

Willkommen zu Ihrem neuen Wohnglück!

Bei dieser angebotenen Doppelhaushälfte handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahr 2024, der in massiver Bauweise fertiggestellt wurde und nun auf seinen Erstbezug wartet. Die Wohnfläche beträgt ca. 155 m² und verteilt sich auf fünf Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie ein modernes Badezimmer und ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Das Grundstück umfasst ca. 298 m² und bietet ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die gehobene Ausstattungsqualität. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, die individuell per App gesteuert werden kann. Die Beheizung erfolgt energieeffizient über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe von Weishaupt. Für ein modernes Wohngefühl sind die Räume mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Im Wohn- und Esszimmer sowie in den Schlaf- und Kinderzimmern erstreckt sich ein heller, großformatiger Parkettboden, der die Räume großzügig und freundlich wirken lässt. Die bodentiefen Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

Das Gäste-WC im Eingangsbereich ist mit großflächigen, hellen Fliesen und modernem Waschtisch versehen und bietet einen zeitgemäßen Eindruck. Für Stauraum im Alltag steht Ihnen eine praktische Speisekammer, gegenüber der Küche zur Verfügung.

Im Mittelpunkt des Hauses steht das offene Wohn- und Esszimmer, das durch seine großen Fensterflächen, reichlich Helligkeit bietet und einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Die Terrasse schafft einen fließenden Übergang zum Garten und lädt zum Verweilen oder geselligen Beisammensein ein. Der Gartenbereich kann nach eigenem Geschmack angelegt werden.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer sowie die beiden Kinderzimmer bieten dank großer Fensterfronten und hohen Decken eine helle und freundliche Atmosphäre. Zwei der Zimmer haben Zugang zu einem großzügigen Balkon mit modernen Bodenfliesen und weitem Ausblick ins Grün der Umgebung. Besonders hervorzuheben ist das moderne Badezimmer, ausgestattet mit großflächigen Fliesen, bodentiefer Dusche, Waschtisch und hochwertiger Sanitäranlage.

Ein weiteres Highlight ist das voll ausgebaute und beheizte Dachgeschoss, das über eine elektrische Treppe erreichbar ist. Diese Fläche eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten –

ob als Arbeitsbereich, Hobbyzimmer oder zusätzlicher Wohnraum.

Das Haus verfügt über dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, sowie elegante Innentüren. Für modernen Komfort sorgt die Video-Hausstation mit Kamera und App-Steuerung. Außerdem stehen Ihnen zwei PKW-Stellplätze mit Wallbox-Vorrüstung zur Verfügung und ein Glasfaseranschluss gewährleistet Highspeed-Internet im Haus.

Insgesamt bietet diese attraktive Doppelhaushälfte ein hochwertiges, energieeffizientes und komfortables Wohnen – perfekt für eine Familie oder jene, die es noch werden möchten.

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung im gesamten Haus - steuerbar per App
- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Weishaupt
- Großzügige Terrasse und schöner Balkon
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Massive Bauweise (Porenbeton 36,5 cm)
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden (innen/außen schwarz)
- Stilvolle Innentüren (2,11 m Höhe im EG) mit schwarzen Türriegeln und Beschlägen
- Dachgeschoss beheizt und ausgebaut (Zugang über elektrische Treppe)
- Zwei PKW-Stellplätze mit Wallbox-Vorrüstung
- Video-Hausstation mit Kamera und App-Steuerung
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Glasfaseranschluss

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Tutto sulla posizione

Neudenau besticht als charmante Kleinstadt im Heilbronner Landkreis durch ihre harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt mit einer stabil wachsenden Bevölkerung und einer niedrigen Bevölkerungsdichte, die ein entspanntes und naturnahes Lebensumfeld schaffen. Die Nähe zu Heilbronn sowie die Lage am malerischen Fluss Jagst eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und berufliche Vernetzung, während die gute Anbindung an die Region den Alltag angenehm gestaltet.

Der familienfreundliche Charakter Neudenaus zeigt sich besonders in seiner ruhigen, ländlich-suburbanen Atmosphäre, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Hier finden Familien ein ideales Umfeld, das Raum für gemeinsames Wachstum und eine ausgewogene Work-Life-Balance bietet. Die Nähe zu prosperierenden Industrie- und Dienstleistungszentren ermöglicht es Eltern, Beruf und Familie optimal zu verbinden, während Kinder in einer behüteten Umgebung aufwachsen können.

Für Familien sind die Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe von großer Bedeutung: Die Grundschule Herbolzheim sowie zwei Kindergärten sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Weg für die Kleinen besonders angenehm macht. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken, beispielsweise die Apotheke Neudenau in ca. 20 Minuten Fußweg, bestens gewährleistet. Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Spielplätzen und Sporteinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, sowie in den weitläufigen Parks und dem Tennisclub, die zu gemeinsamen Aktivitäten im Grünen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bahnhöfe Herbolzheim (Jagst) und Neudenau, jeweils in etwa 8 bzw. 20 Minuten zu Fuß, hervorragend, wodurch ein unkomplizierter Zugang zu umliegenden Städten gewährleistet ist.

Diese ausgewogene Kombination aus Bildung, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten macht Neudenau zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein behütetes und zugleich lebendiges Umfeld legen. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten eine Zukunft in einem Ort gestalten, der Geborgenheit und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint.

Codice oggetto: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com