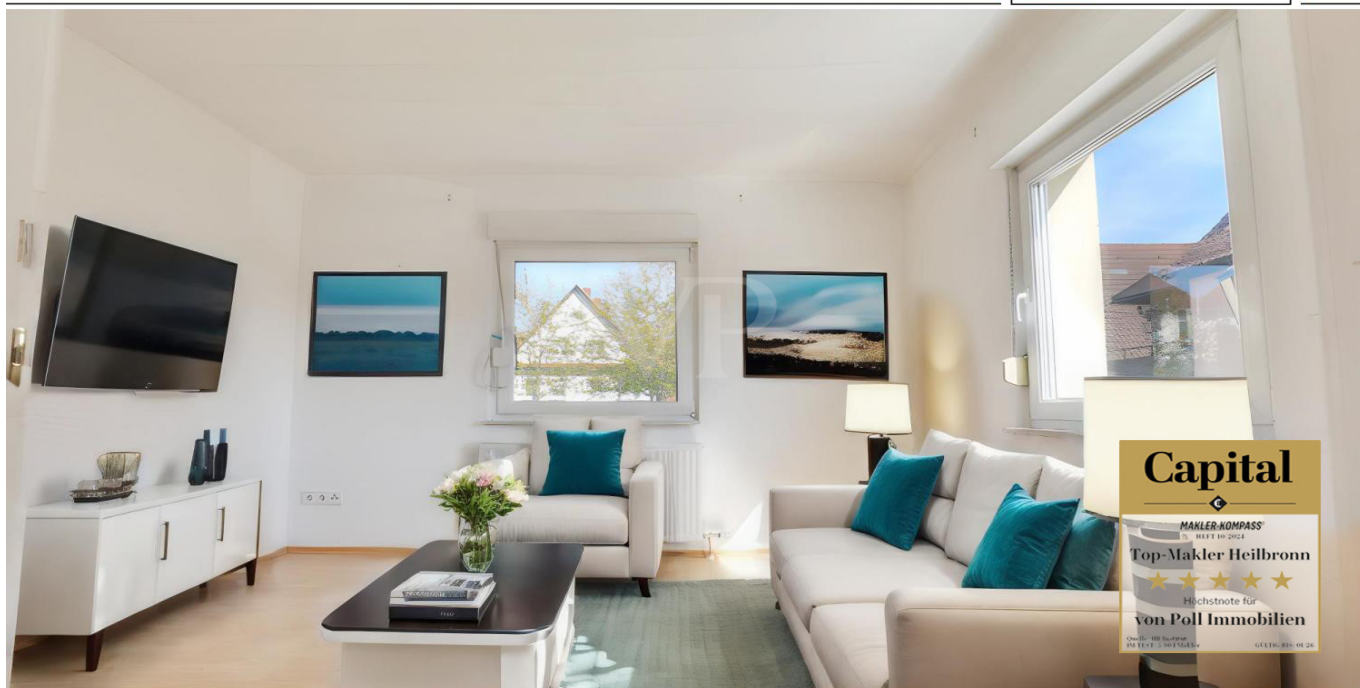


Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Charming detached house instead of an apartment – quiet, modernized, with a garden

Property ID: 25188179



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,97 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 266 m²

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- 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: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

At a glance

Property ID	25188179
Living Space	ca. 70,97 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1938

Purchase Price	290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 43 m ²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	384.65 kWh/m²a
Energy certificate valid until	21.09.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



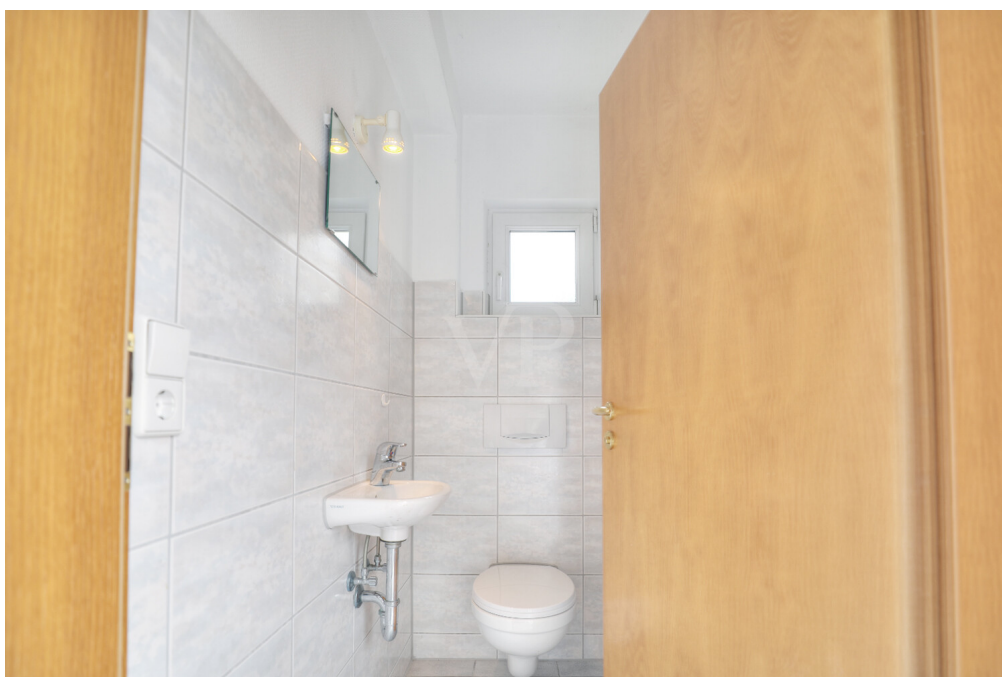
Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property



Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

The property

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



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

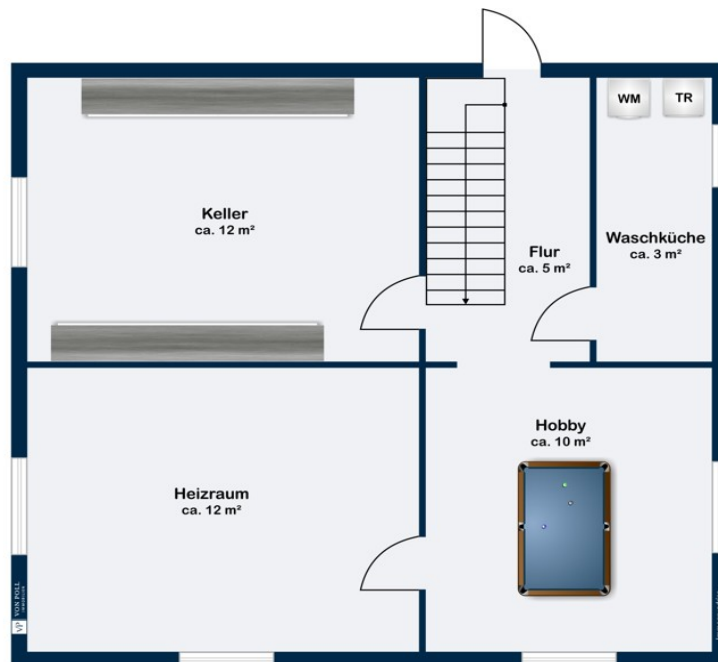
T.: 07131 - 12 32 46 0

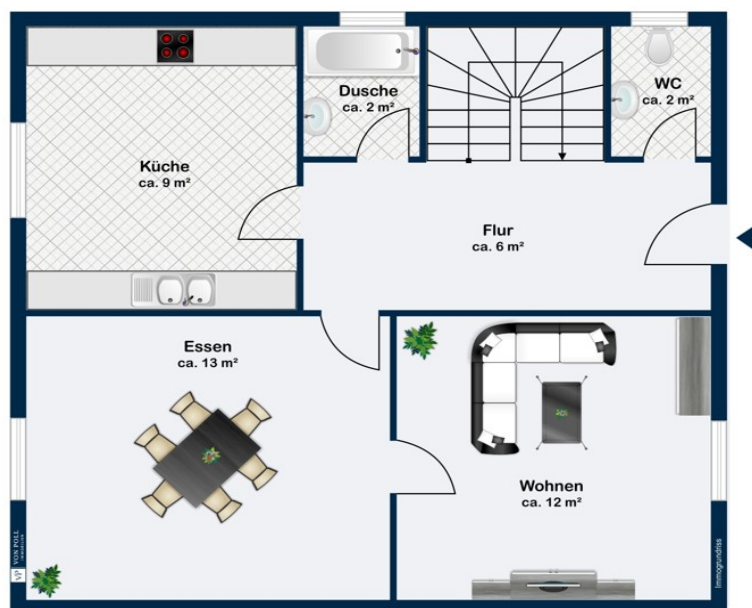
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

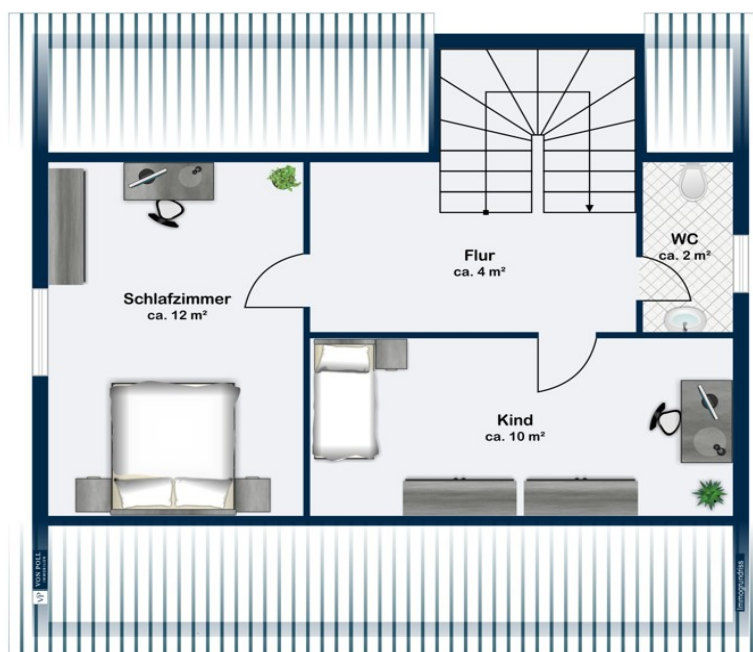
www.von-poll.com

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

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: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

A first impression

Charming detached house instead of an apartment – quiet, modernized, with a garden. Welcome to your potential new home – a well-maintained detached house with character and history. This house offers approximately 71 m² of living space and sits on a plot of approximately 266 m². It is ideally suited for couples or small families who appreciate both comfort and functionality. The house has a total of four rooms, including two cozy bedrooms that offer plenty of natural light. The bright living room invites you to relax and is well-equipped with new PVC windows installed in 2005. The heart of the house is the well-maintained fitted kitchen, which was equipped with new appliances in 2021. Here you can unleash your culinary skills in a modern environment. Adjacent to the kitchen is a bright bathroom with a shower, which was also extensively modernized in 2005. For added convenience, there is a separate guest WC on the ground floor. The basement houses a laundry room and a hobby room, which can be used in a variety of ways. A vaulted cellar offers further storage space for your supplies. The central heating system was renovated in 1997 and supplemented with a new oil burner and flue pipe (renewed in 2021), ensuring energy-efficient heating. All electrical and water lines were replaced in 2005. The facade and roof were insulated and renewed, which not only improves the appearance of the house but also contributes to energy savings. The oil tank was recently refilled with 1000 liters. The garden offers ample space for gardening enthusiasts and features a shed and a greenhouse. These provide additional storage space and room for creative projects and planting. If you are looking for a detached house that offers a balanced combination of traditional charm and modern amenities, this property could be perfect for you. The extensive modernizations carried out over the years guarantee a high level of living comfort. Arrange a viewing appointment to see this property for yourself.

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Details of amenities

- Sanierter Zustand
- Holztüren + Holztreppe
- Gepflegte Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- Helles Wohnzimmer
- Gewächshaus & Schuppen im Garten
- Separates Gäste WC im EG
- Gewölbekeller, Waschküche und Hobbyraum im UG
- Fassade + Dach gedämmt und erneuert

Modernisierungen im Überblick:

- 1997 Heizungsanlage
- 2005 Elektrik- & Wasserleitungen
- 2005 Einbauküche
- 2005 Badezimmer & Toiletten
- 2005 Kunststofffenster EG & OG
- 2005 Haustüre
- 2010 Böden Fliesen & Laminat
- 2021 Elektrogeräte Küche
- 2021 Heizölbrenner & Abzugskamin

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

All about the location

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.

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 384.65 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com