

Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

# Zuhause mit Zukunft: Moderne Doppelhaushälfte im Erstbezug mit Wärmepumpe

Property ID: 25188115



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

**PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 298 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – 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: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## At a glance

Property ID	25188115
Living Space	ca. 155 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2024
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	620.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	28.81 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.10.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## The property



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## The property





Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## The property





Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property



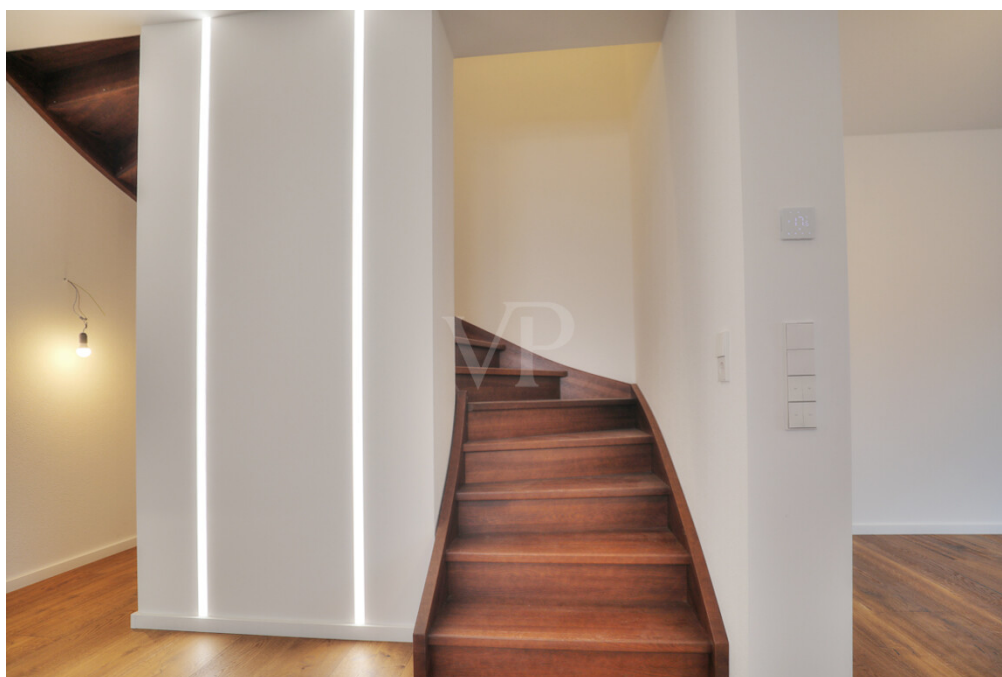
Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property





Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property





Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property



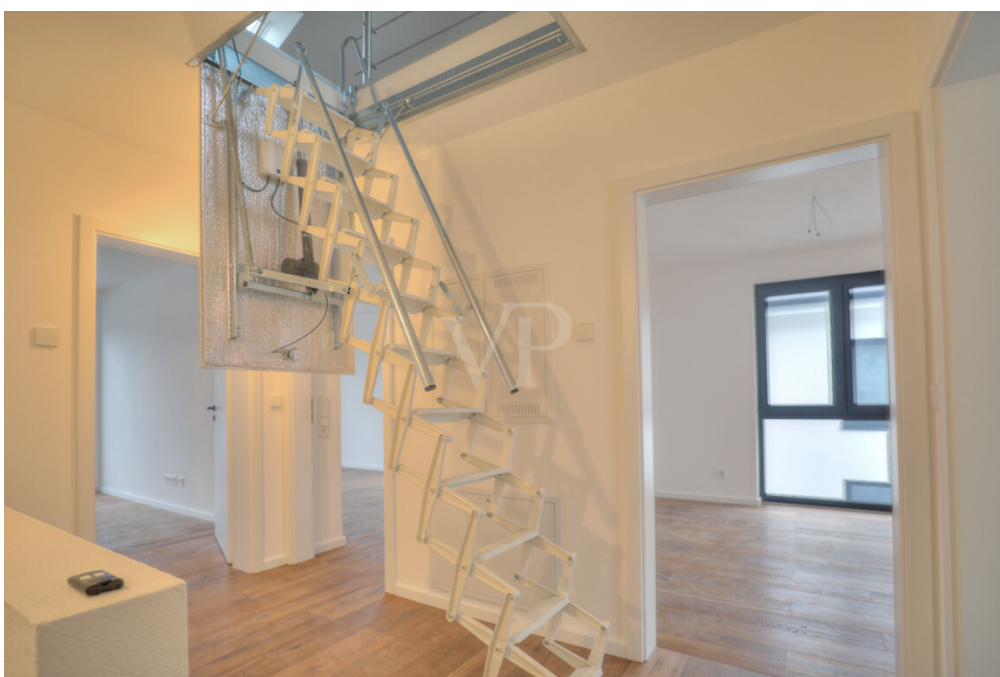
Property ID: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## The property



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property





Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## The property



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## The property





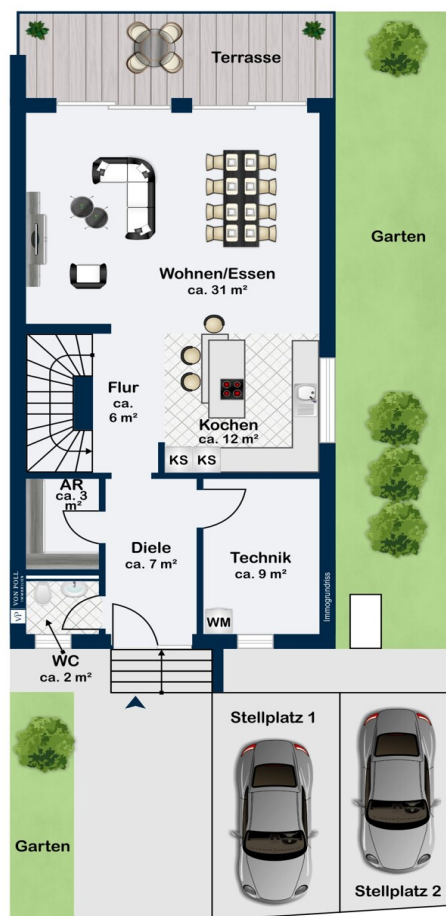
Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

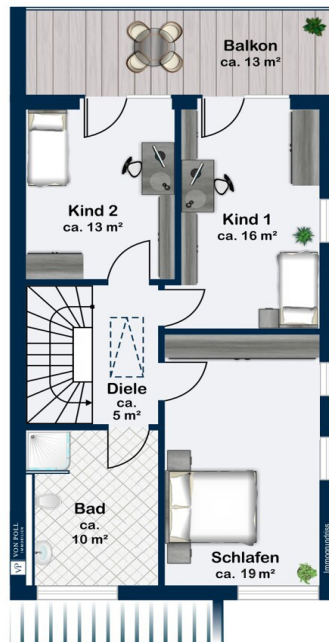
## The property



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – 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: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## A first impression

Willkommen zu Ihrem Erstbezug in eine moderne Doppelhaushälfte, die Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und durchdachtes Raumkonzept vereint. Das im Jahr 2024 fertiggestellte Haus befindet sich auf einem ca. 298m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 155m<sup>2</sup>. Mit einer klaren Linienführung in Planung und Ausführung erfüllt diese Immobilie alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und Alltagstauglichkeit.

Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional gestaltet: Im Erdgeschoss gelangen Sie durch die repräsentative Eingangsdielen direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Bodentiefe Fenster schaffen eine Verbindung zur nach Westen ausgerichteten Terrasse und dem eigenen Garten. Perfekte Bedingungen, um das Leben im Freien zu genießen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küchennische mit allen nötigen Anschlüssen, ein stilvolles Gäste-WC und den Technikraum mit hochwertigem Fliesenboden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, die Gestaltungsspielraum für unterschiedliche Lebenssituationen bieten. Das Tageslichtbad, ebenfalls mit Fliesen ausgestattet, überzeugt durch hochwertige Armaturen und moderne Sanitärelemente. Der Balkon in Westausrichtung, zugänglich von zweien der Schlafzimmer, schafft zusätzlichen Wohlfühlraum im Obergeschoss.

Das ausgebaute und beheizte Dachgeschoss eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, steuerbar per Smarthome, sorgt gemeinsam mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe von Weishaupt für ein angenehmes Wohnklima und unterstützt energieeffizientes Heizen.

Beim Bau wurde auf Qualität und Langlebigkeit gesetzt: Massive Bauweise mit 36,5cm starkem Porenbeton garantiert eine gute Wärmedämmung. Drei-fach verglaste Fenster, ausgestattet mit elektrischen Rollläden (innen/außen schwarz), bieten Schutz, Komfort und modernes Design. Der hochwertige Parkettboden unterstreicht das gehobene Ambiente, während Fliesen in Bad, Gäste-WC und Technikraum praktische Akzente setzen.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie die stilvollen, extrahohen Innentüren mit schwarzen Türgriffen und Beschlägen heben den besonderen Charakter des Hauses hervor. Die zwei PKW-Stellplätze mit Wallbox-Vorrüstung bieten zukunftssichere Lademöglichkeiten

für E-Mobilität. Neben Sicherheit steht auch Komfort im Fokus: Die Video-Hausstation mit Kamera und App-Steuerung ermöglicht einen zeitgemäßen Empfang von Besuchern.

Zusammengefasst profitieren Sie bei dieser Immobilie von einer gehobenen Ausstattungsqualität, optimal durchdachtem Grundriss und zahlreichen technischen Extras. Der großzügige Balkon, die Terrasse und der pflegeleichte Garten bieten Raum zur persönlichen Entfaltung. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Property ID: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## Details of amenities

- 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)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus - steuerbar per App
- 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

**Property ID: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau**

## All about the location

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.

Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.81 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25188115 - 74861 Neudenu - Herbolzheim – Neudenu

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

MoltkestraÙe 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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