

Herbolzheim - Neudenau

Willkommen zu Ihrem neuen Wohnglück!

Property ID: 26188069



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 298 m²

Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

At a glance

Property ID	26188069	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 155 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	First occupancy
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

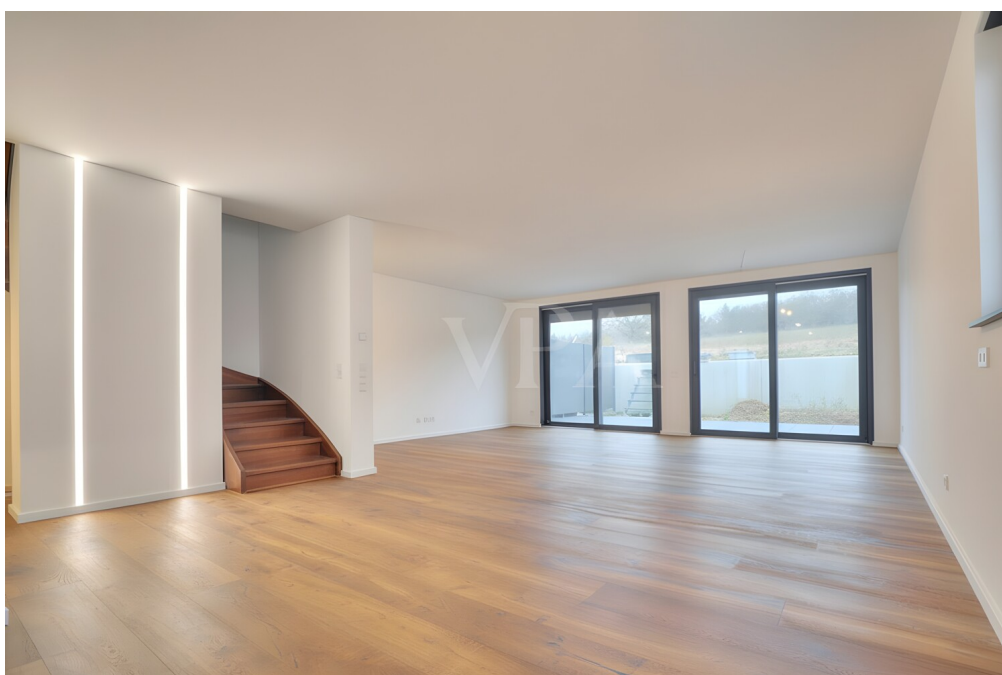
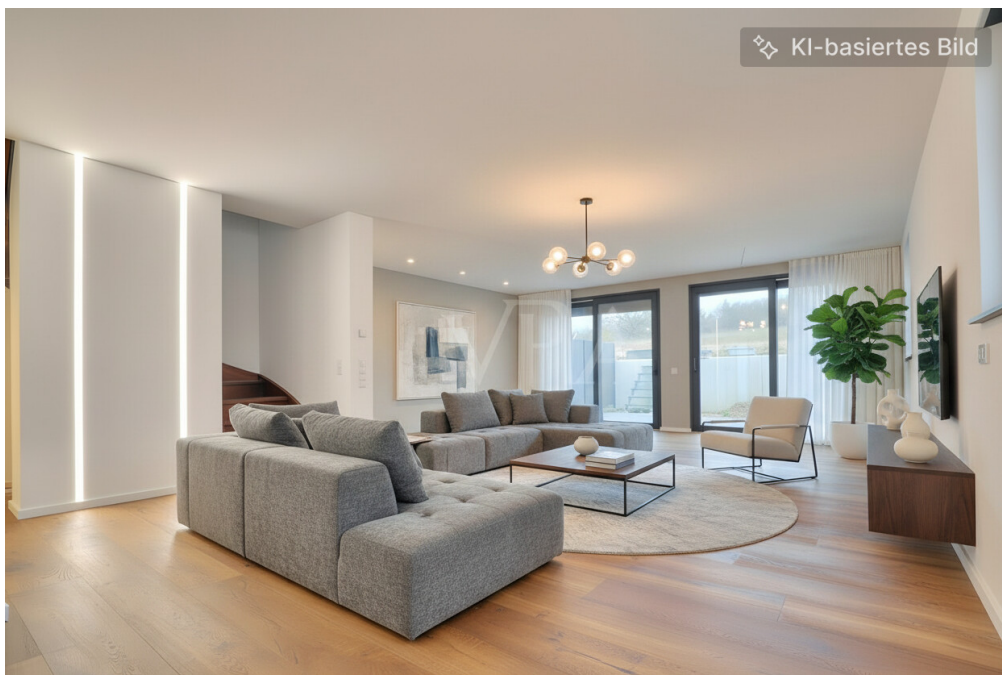
Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	28.81 kWh/m ² a
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: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

The property



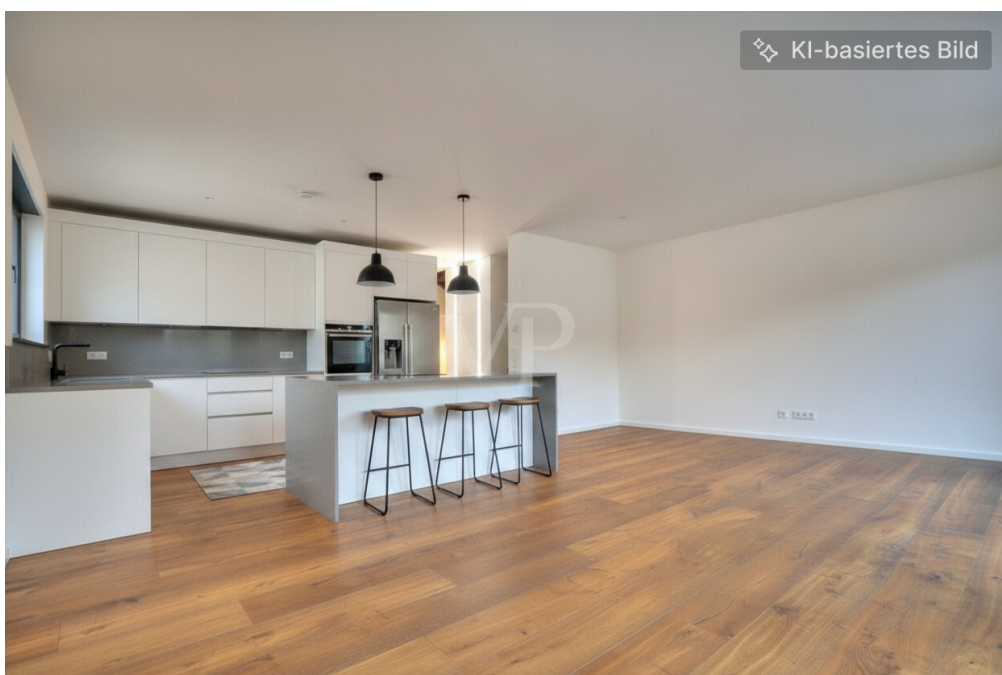
Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



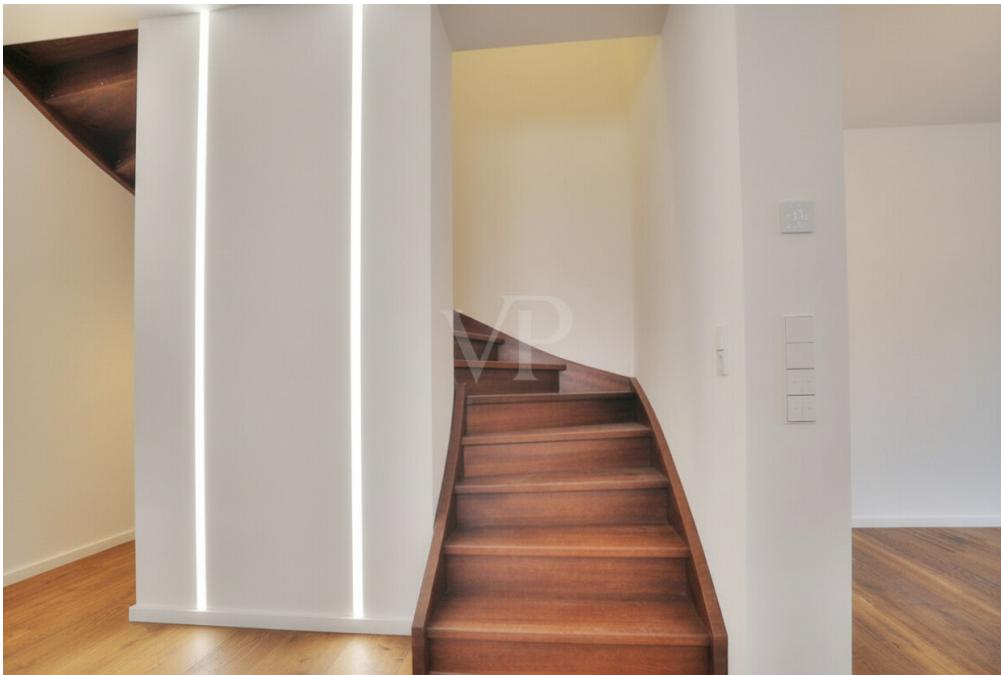
Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



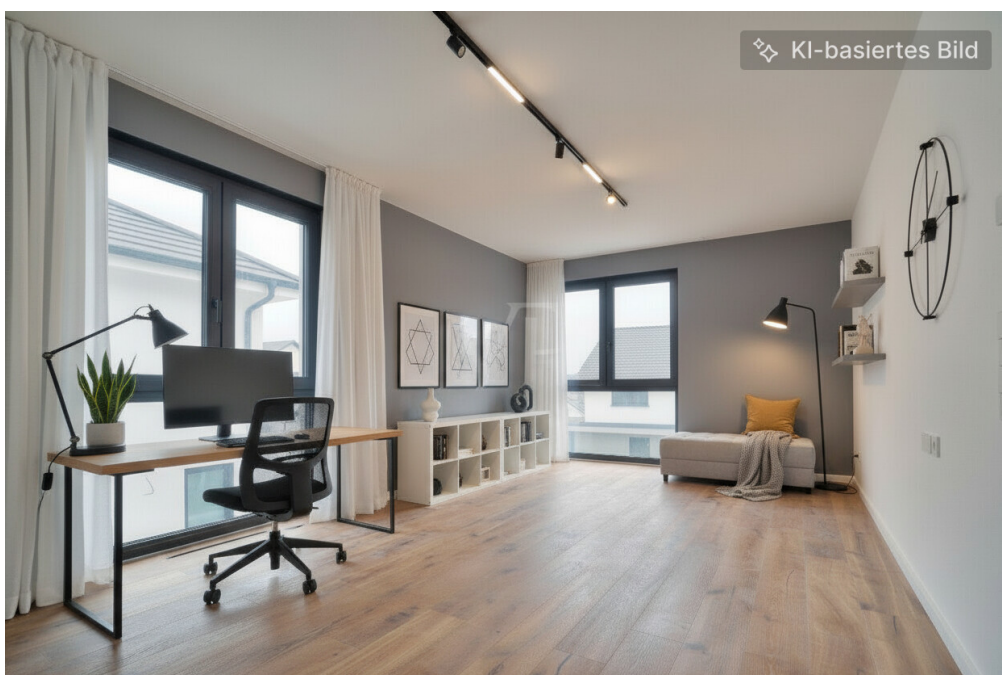
Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



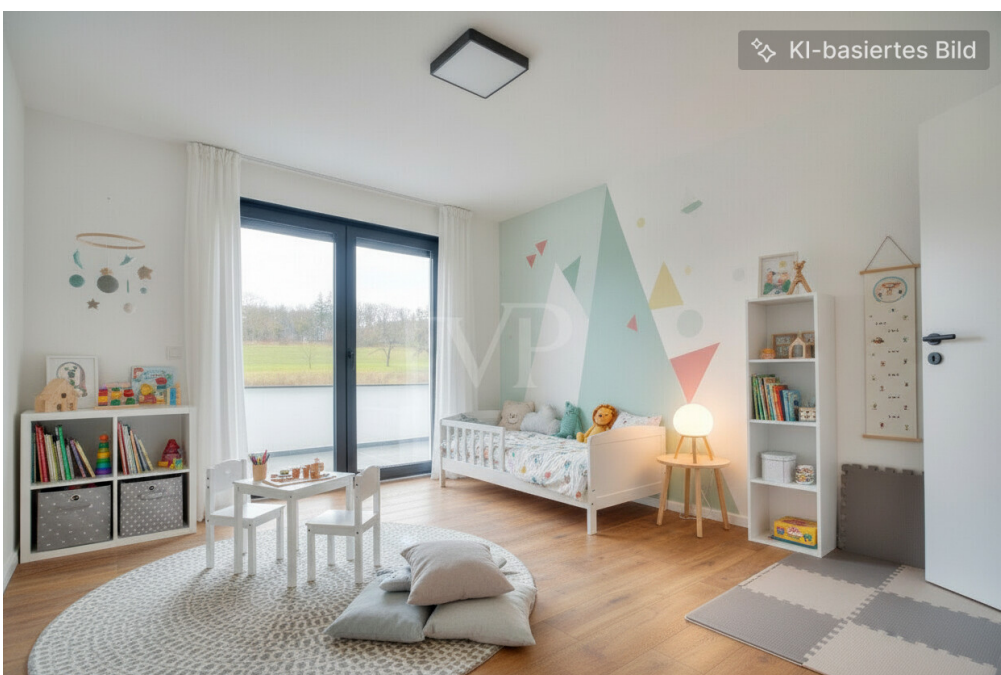
Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



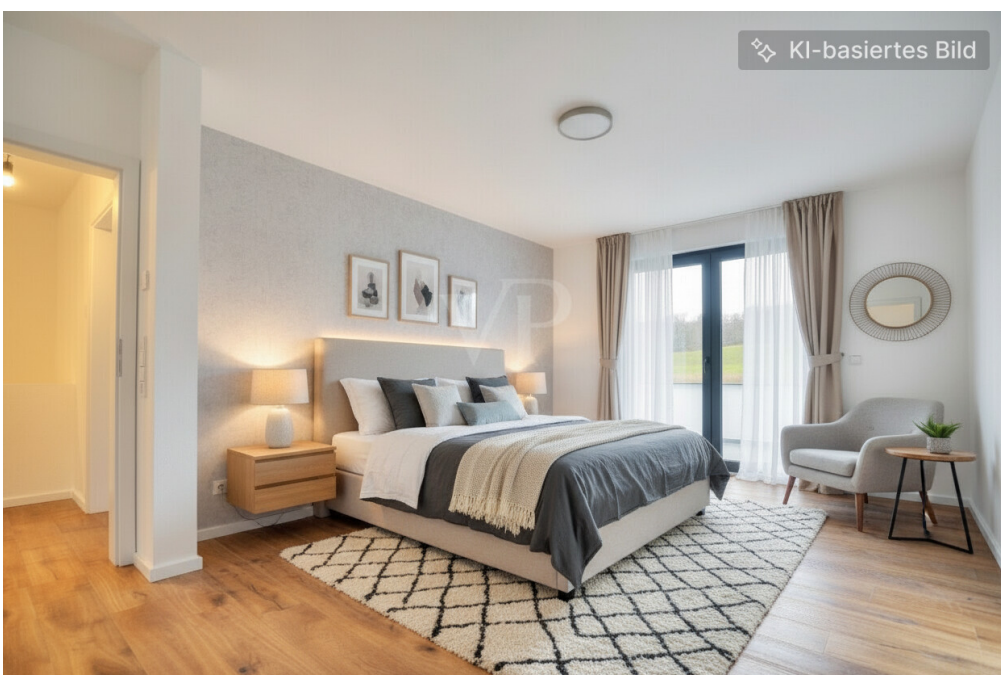
Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



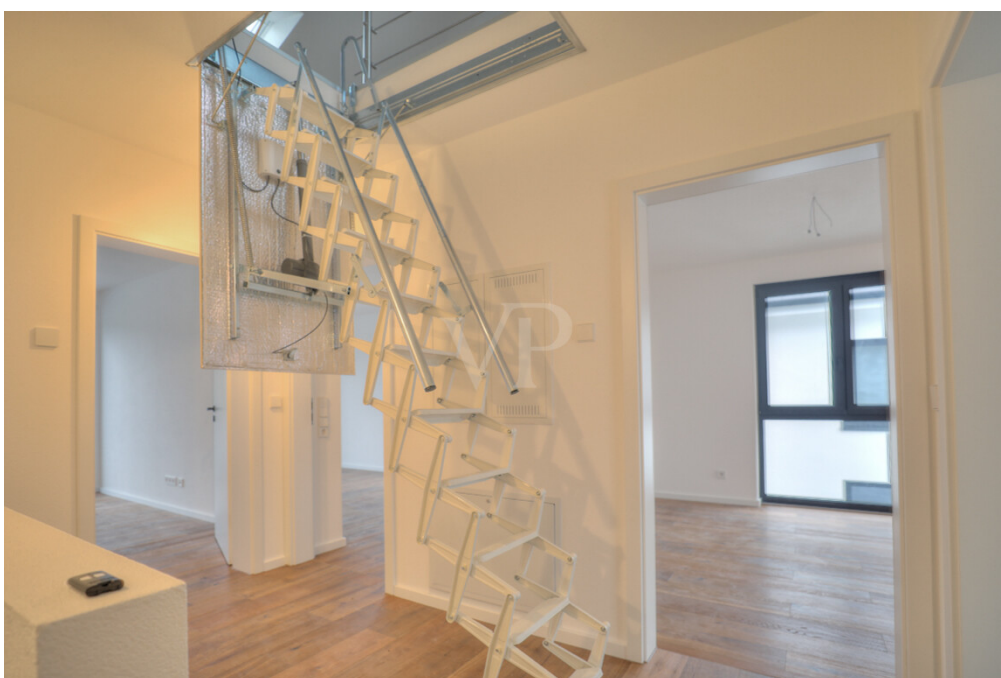
Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

The property



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

Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



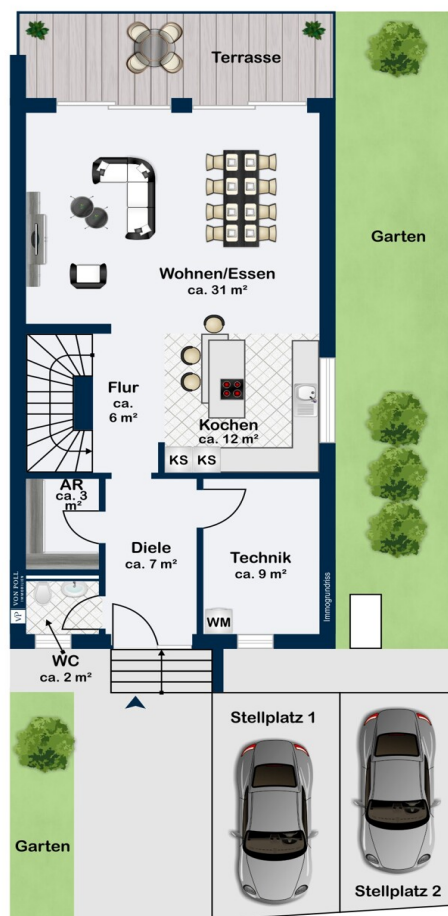
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

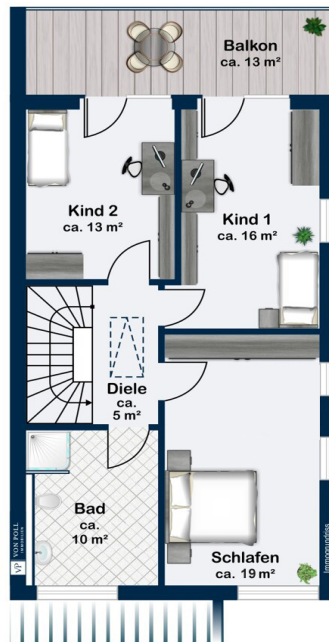
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com

Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

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: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

A first impression

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.

Property ID: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26188069 - 74861 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: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

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