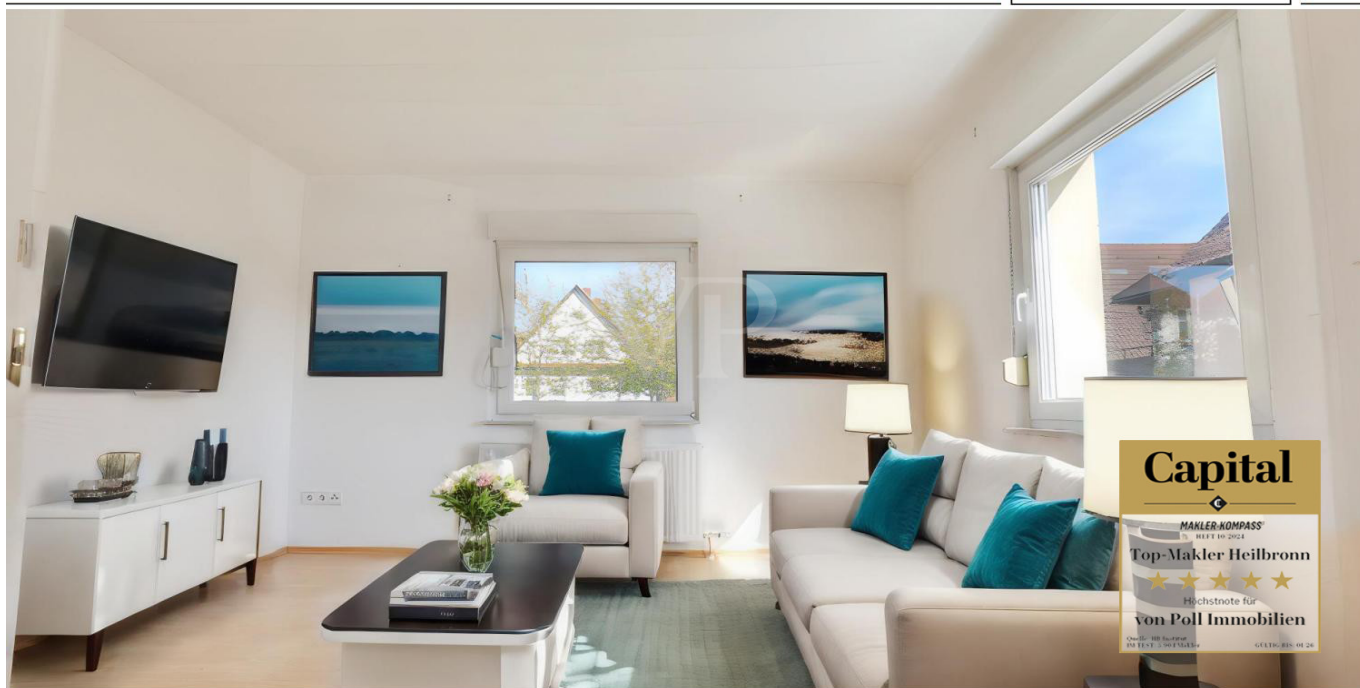


Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Encantadora casa unifamiliar en lugar de apartamento: tranquila, modernizada y con jardín.

Número de propiedad: 25188179



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

PRECIO DE COMPRA: 290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70,97 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## De un vistazo

Número de propiedad	25188179
Superficie habitable	ca. 70,97 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1938

Precio de compra	290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 43 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	21.09.2032
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	384.65 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad





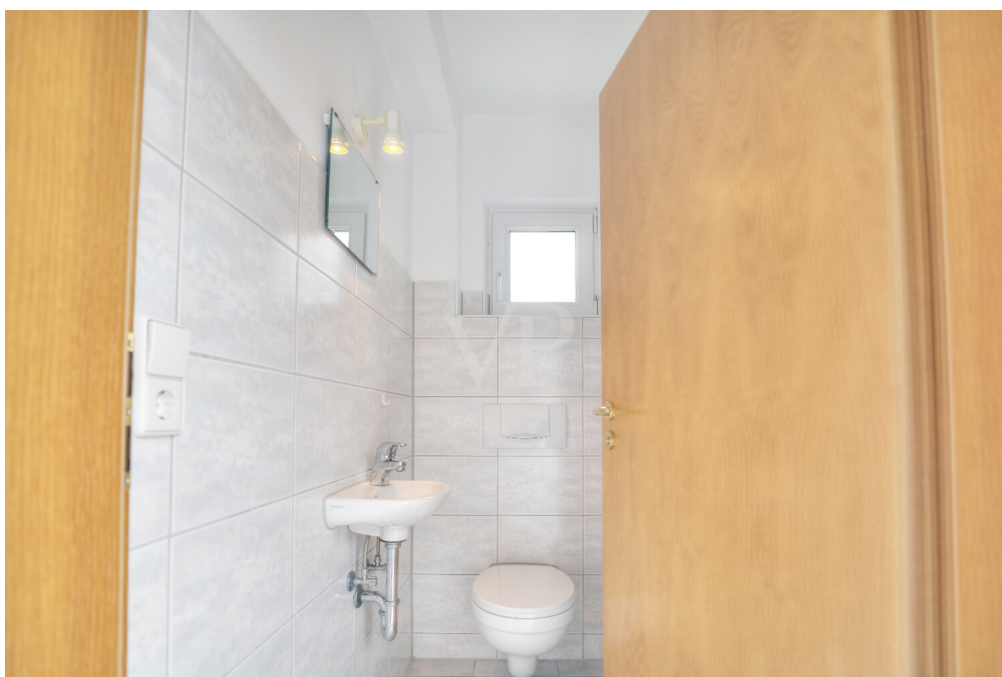
Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad





Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad





Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



**Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall**

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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



von Poll Immobilien  
vertrauenswürdig  
in Tübingen und Umland  
07141 909 100

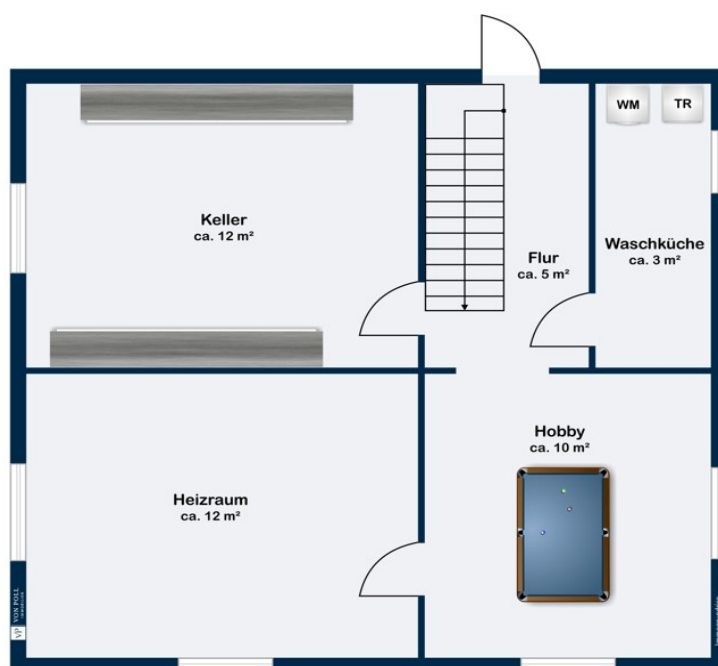
# Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

**T.: 07131 - 12 32 46 0**

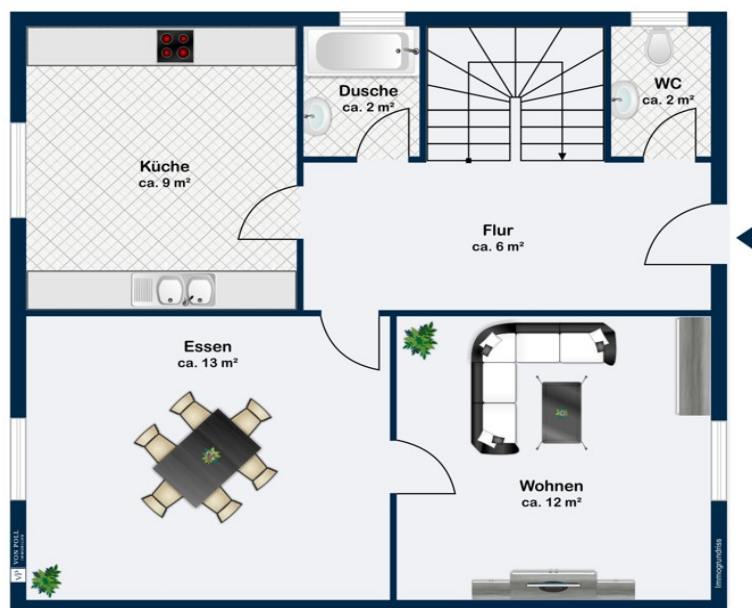
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

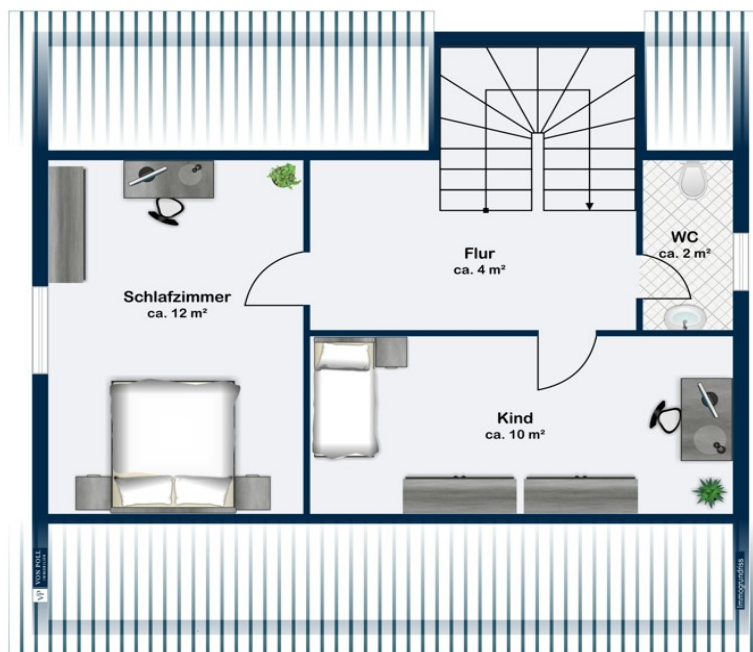
Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Una primera impresión

Encantadora casa unifamiliar en lugar de apartamento: tranquila, modernizada y con jardín. Bienvenido a su nuevo hogar: una casa unifamiliar bien cuidada con carácter e historia. Esta casa ofrece aproximadamente 71 m<sup>2</sup> de espacio habitable y se encuentra en una parcela de aproximadamente 266 m<sup>2</sup>. Es ideal para parejas o familias pequeñas que valoran la comodidad y la funcionalidad. La casa cuenta con cuatro estancias, incluyendo dos acogedores dormitorios con abundante luz natural. El luminoso salón invita a relajarse y está bien equipado con nuevas ventanas de PVC instaladas en 2005. El corazón de la casa es la cocina, completamente equipada y equipada con electrodomésticos nuevos en 2021. Aquí podrá dar rienda suelta a sus habilidades culinarias en un ambiente moderno. Junto a la cocina se encuentra un luminoso baño con ducha, también ampliamente modernizado en 2005. Para mayor comodidad, hay un aseo de invitados independiente en la planta baja. El sótano alberga una lavandería y una sala de ocio, con diversos usos. Una bodega abovedada ofrece más espacio de almacenamiento para sus suministros. El sistema de calefacción central se renovó en 1997 y se complementó con un nuevo quemador de gasóleo y un conducto de humos (renovado en 2021), lo que garantiza una calefacción de bajo consumo. Todas las tuberías eléctricas y de agua se reemplazaron en 2005. La fachada y el tejado se aislaron y renovaron, lo que no solo mejora el aspecto de la casa, sino que también contribuye al ahorro energético. El depósito de gasóleo se rellenó recientemente con 1000 litros. El jardín ofrece amplio espacio para los amantes de la jardinería y cuenta con un cobertizo y un invernadero. Estos proporcionan espacio adicional de almacenamiento y espacio para proyectos creativos y plantaciones. Si busca una casa unifamiliar que combine a la perfección el encanto tradicional con las comodidades modernas, esta propiedad podría ser perfecta para usted. Las amplias modernizaciones realizadas a lo largo de los años garantizan un alto nivel de confort. Concierte una visita para ver esta propiedad usted mismo.

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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