

Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

Zuhause mit Zukunft: Moderne Doppelhaushälfte im Erstbezug mit Wärmepumpe

Número de propiedad: 25188115



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 620.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 298 m²

Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

- 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: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

De un vistazo

Número de propiedad	25188115
Superficie habitable	ca. 155 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	620.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

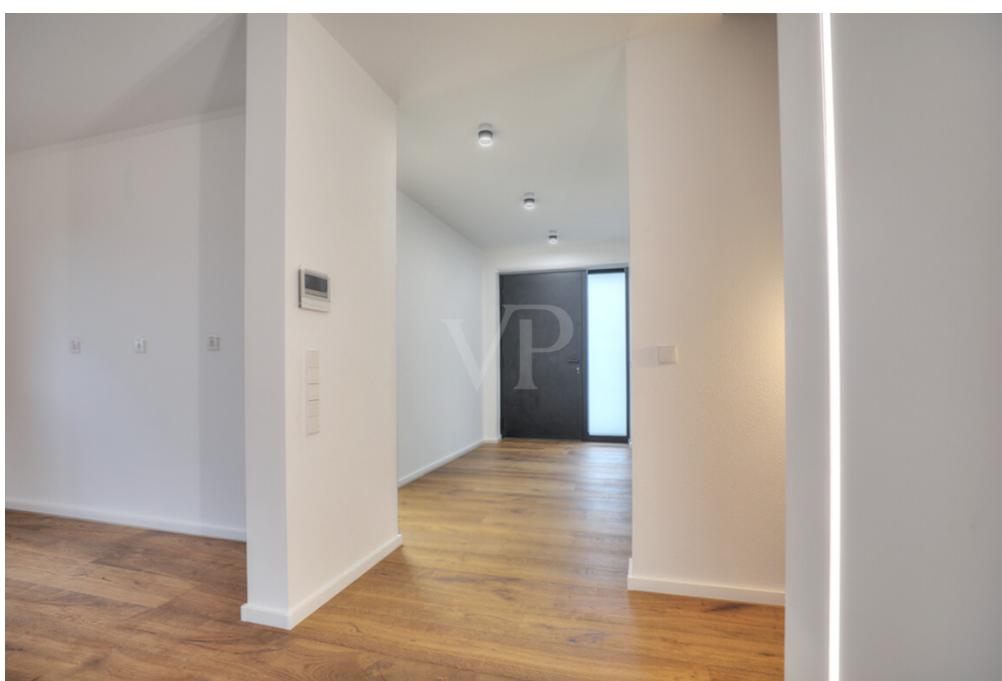
Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	28.81 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.10.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2024

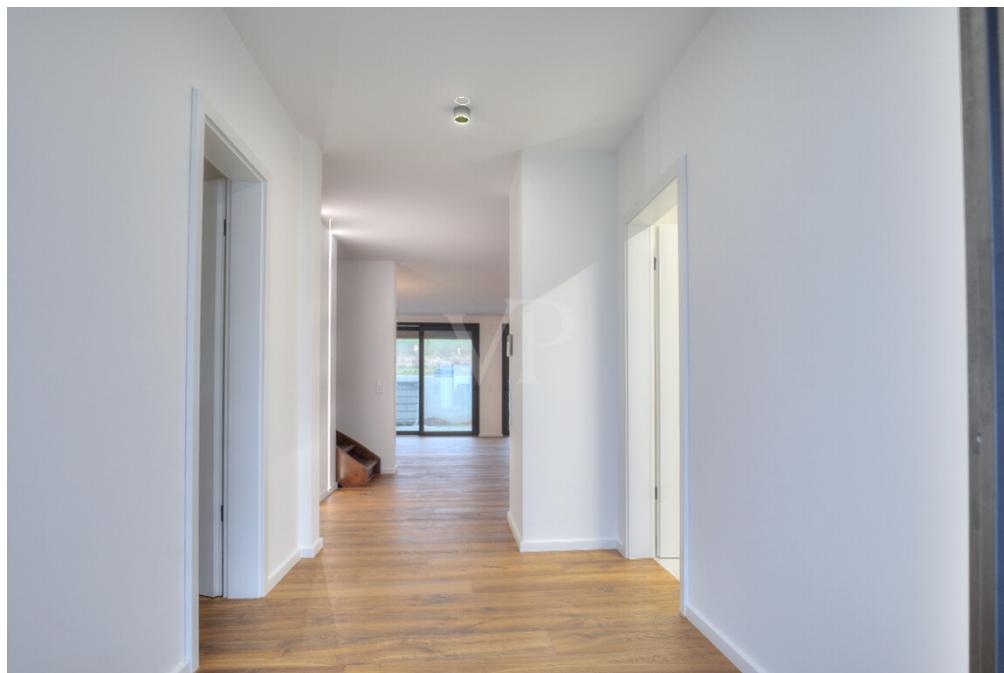
Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



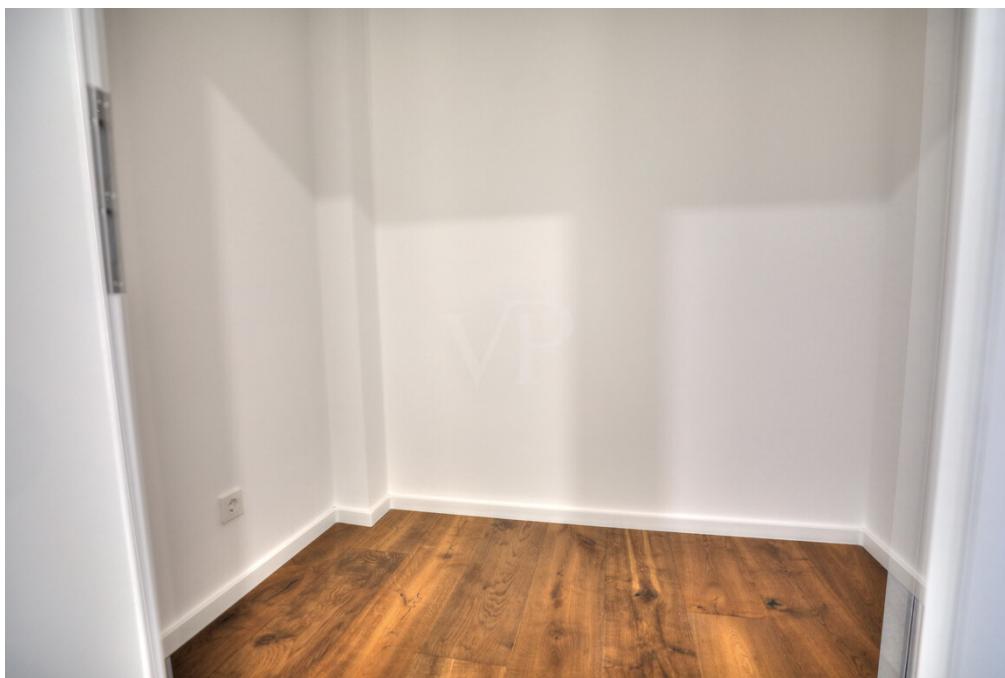
Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



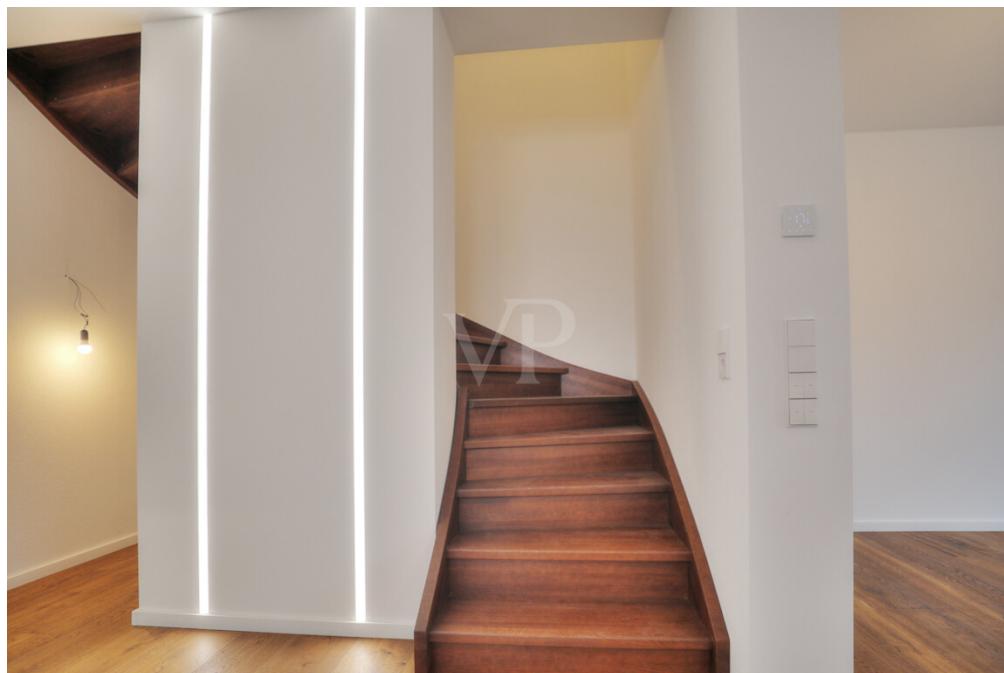
Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



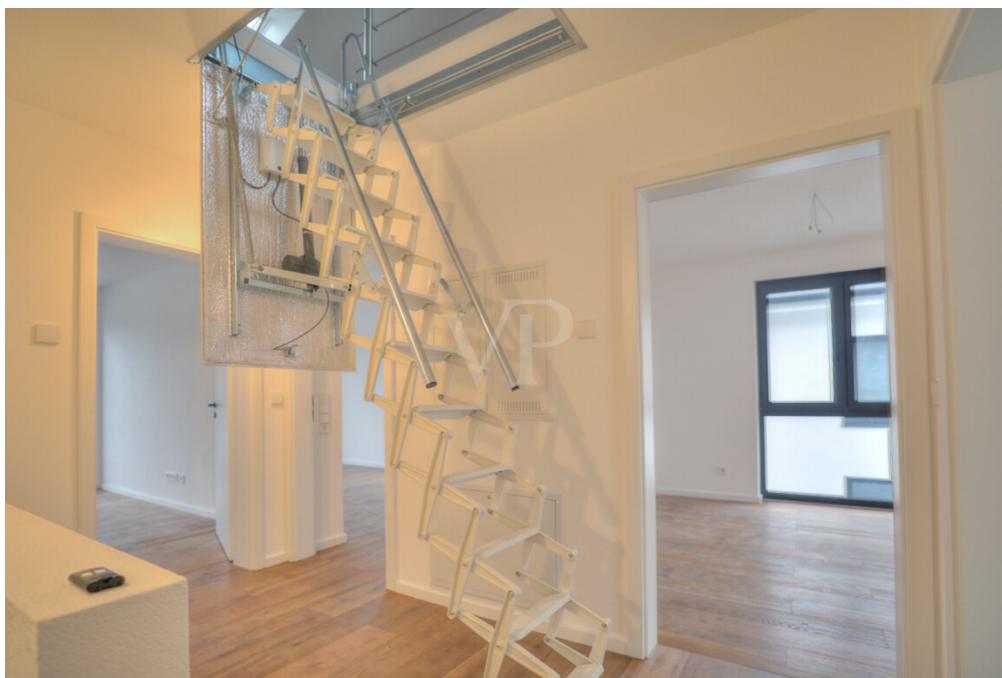
Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



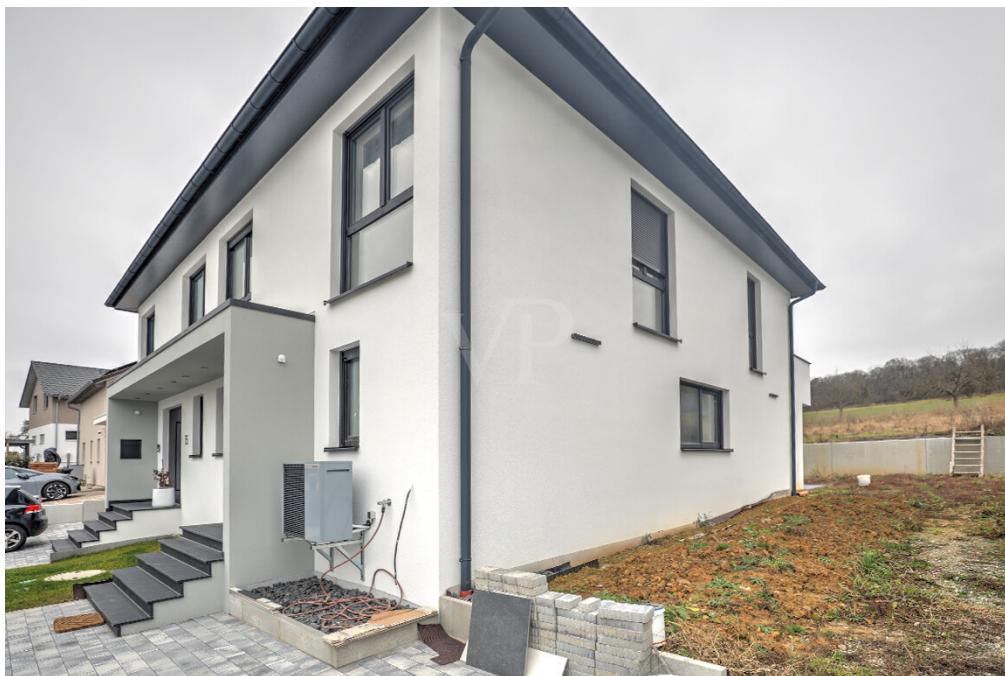
Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

La propiedad



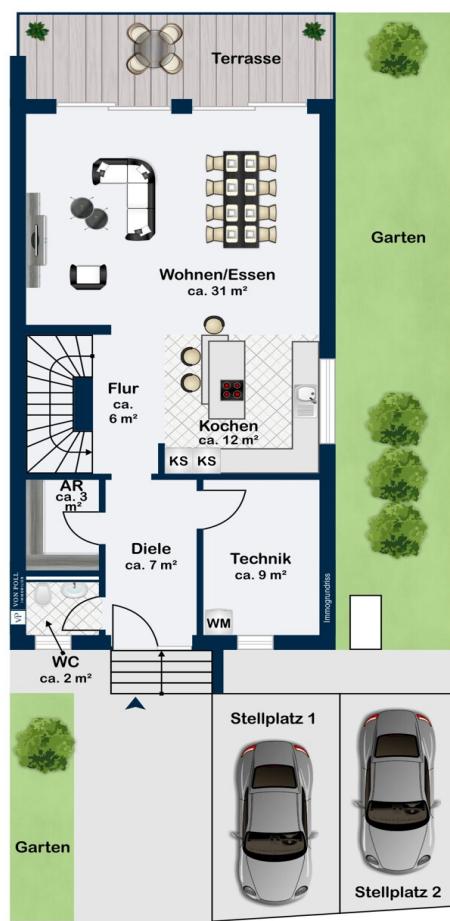
Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

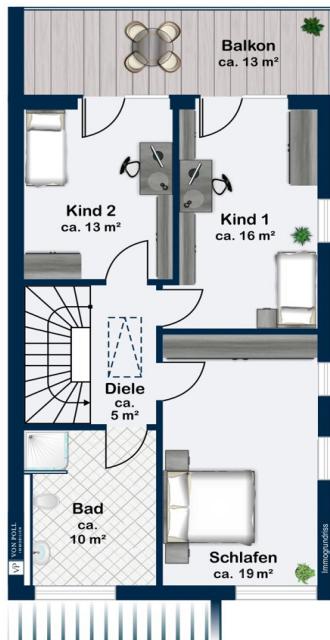
La propiedad



Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

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: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

Una primera impresión

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. 298?m² großen Grundstück und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 155?m². 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 Eingangsdiele 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 36,5?cm 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.

Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

Todo sobre la ubicación

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 Sportheinrichtungen, 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.

Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.81 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com