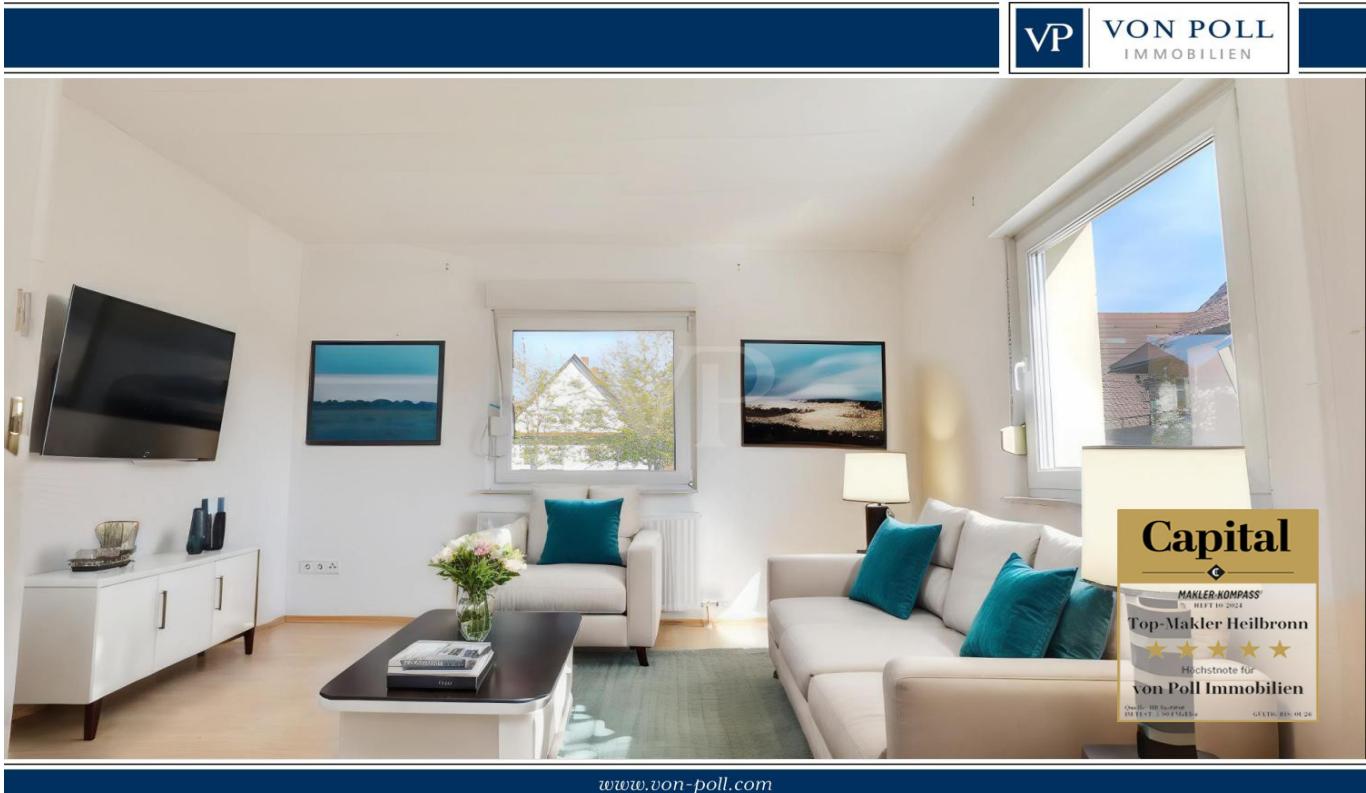


Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Charmante maison individuelle plutôt qu'un appartement – calme, modernisée, avec jardin

CODE DU BIEN: 25188179



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70,97 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m²

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188179	Prix d'achat	290.000 EUR
Surface habitable	ca. 70,97 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1938	Surface de plancher	ca. 43 m ²
		Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	384.65 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2032	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété



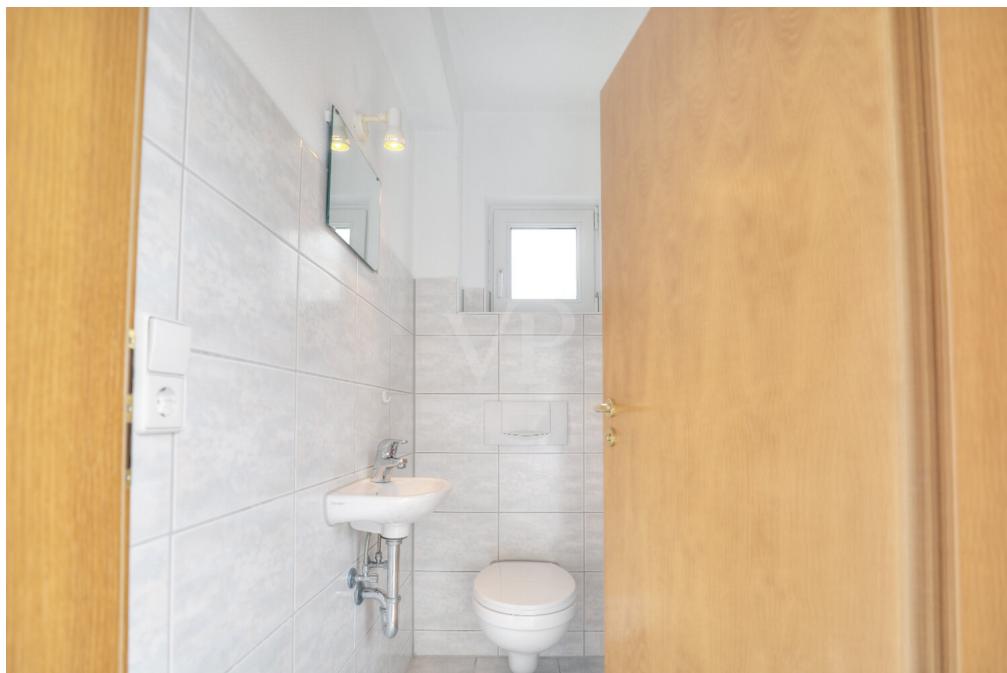
CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété



CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



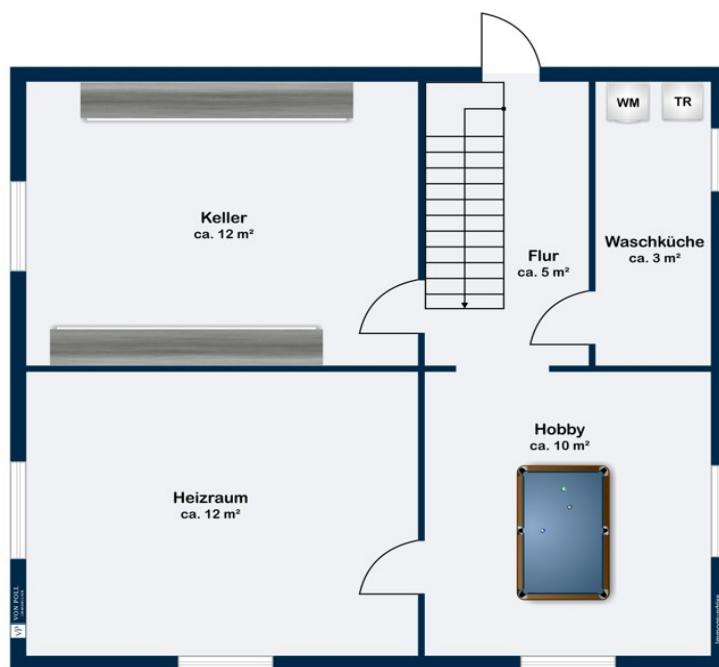
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

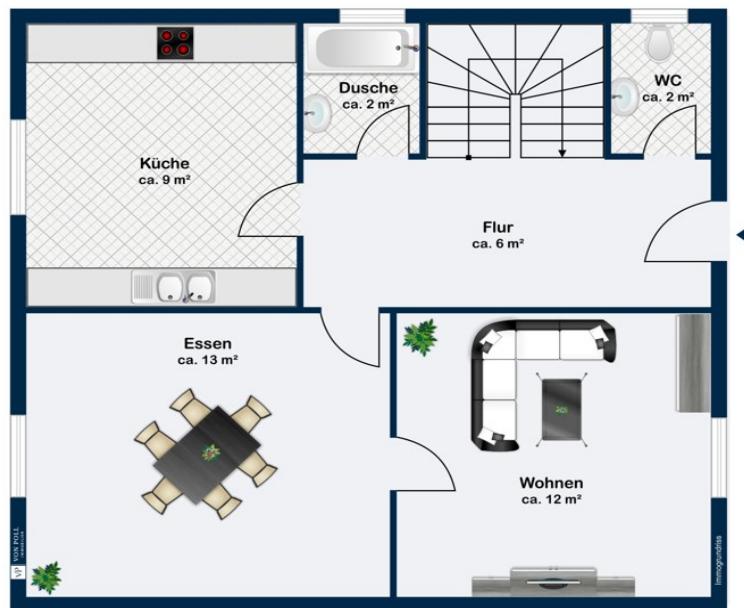
T.: 07131 - 12 32 46 0

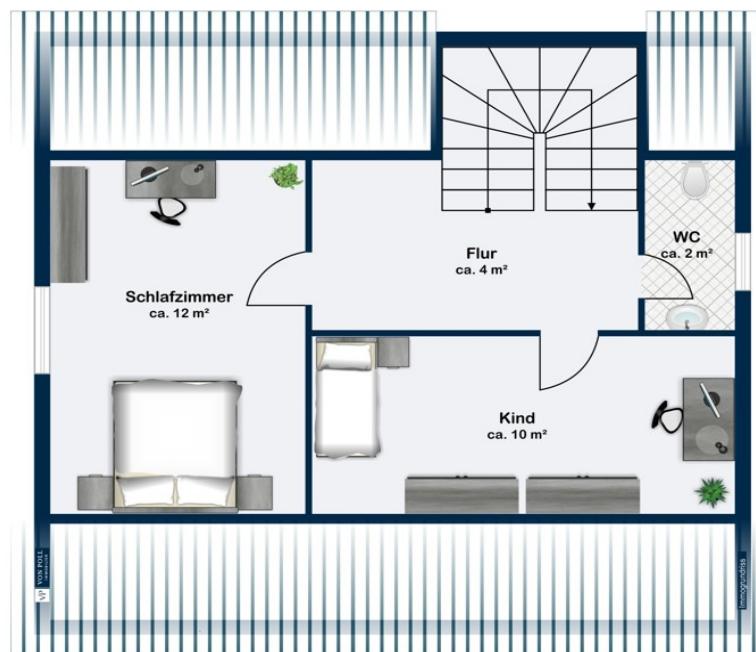
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Une première impression

Charmante maison individuelle, idéale pour un couple ou une petite famille, avec jardin. Cette maison de caractère, bien entretenue et chargée d'histoire, offre environ 71 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 266 m². Elle est parfaite pour un couple ou une petite famille recherchant confort et fonctionnalité. La maison comprend quatre pièces, dont deux chambres confortables et lumineuses. Le salon, baigné de lumière naturelle, invite à la détente et est équipé de fenêtres PVC neuves installées en 2005. La cuisine aménagée, en parfait état et équipée d'électroménager neuf en 2021, est le cœur de la maison. Vous pourrez y exprimer vos talents culinaires dans un cadre moderne.

Attenant à la cuisine, une salle de bain lumineuse avec douche a également été entièrement rénovée en 2005. Un WC séparé est disponible au rez-de-chaussée. Le sous-sol abrite une buanderie et une pièce polyvalente pouvant servir d'atelier ou de salle de loisirs. Une cave voûtée offre un espace de rangement supplémentaire. Le système de chauffage central a été rénové en 1997 et complété par une nouvelle chaudière au fioul et un conduit de cheminée (remplacés en 2021), garantissant un chauffage écoénergétique. L'ensemble des réseaux d'électricité et d'eau a été remplacé en 2005. La façade et la toiture ont été isolées et rénovées, ce qui améliore non seulement l'esthétique de la maison, mais contribue également aux économies d'énergie. La cuve à fioul a récemment été remplie avec 1 000 litres. Le jardin offre un vaste espace pour les passionnés de jardinage et comprend un abri de jardin et une serre. Ces derniers offrent un espace de rangement supplémentaire et permettent de se consacrer à des projets créatifs et au jardinage. Si vous recherchez une maison individuelle alliant charme traditionnel et confort moderne, cette propriété pourrait être idéale pour vous. Les importantes rénovations effectuées au fil des ans garantissent un confort de vie optimal. Prenez rendez-vous pour une visite et venez découvrir cette propriété par vous-même.

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Détails des commodités

- Saniert Zustand
- Holztüren + Holztreppe
- Gepflegte Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- Tageslichtbadzimmer 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

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Tout sur l'emplacement

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 wirtschaftsstark Region mit einem bekannten Weinbaugebiet, Hochschulen sowie einer Universität.

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com