

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Haus statt Wohnung - schnuckeliges Einfamilienhaus mit schönem Garten

CODE DU BIEN: 26188027



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

PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26188027 - 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
- Contact

CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188027
Surface habitable	ca. 70,97 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1938

Prix d'achat	245.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.09.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	384.65 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





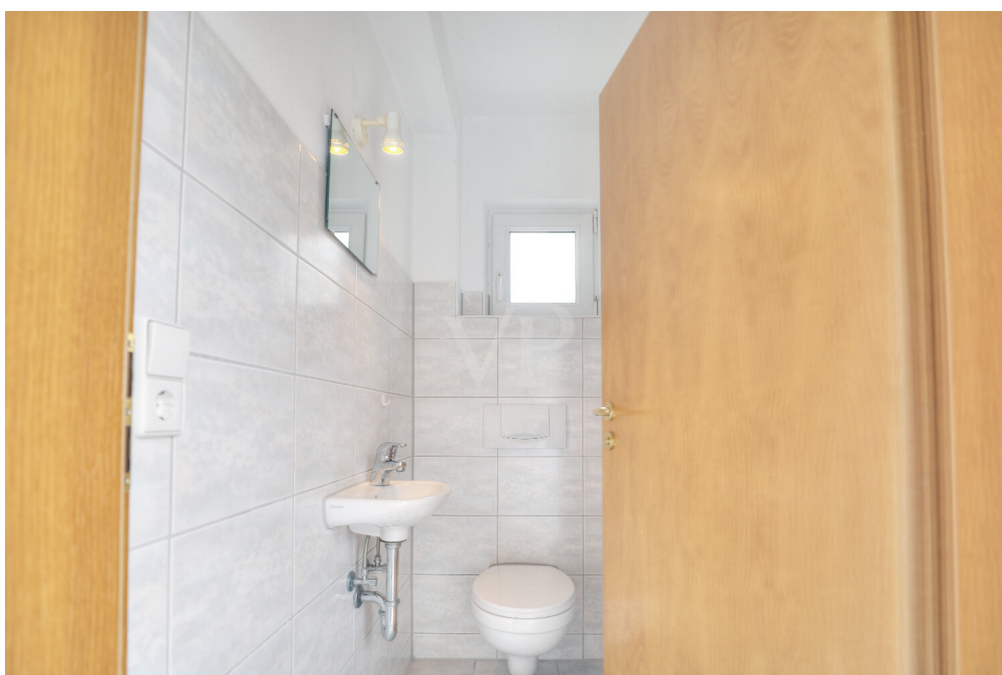
CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété





CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall**

# La propriété

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®)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



**Capital**

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10-2004

**Top-Makler Heilbronn**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: EB IMstar  
in Zusammenarbeit mit

© 2004 von Poll Immobilien

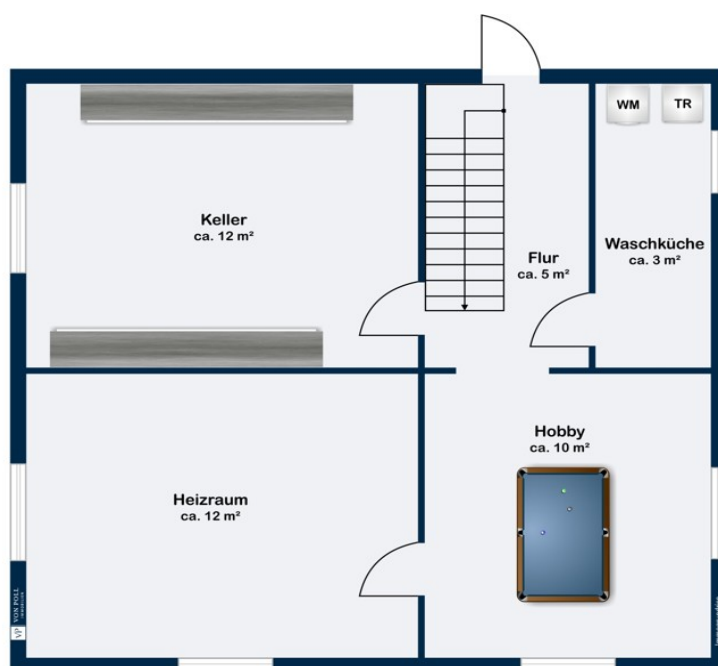

**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

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

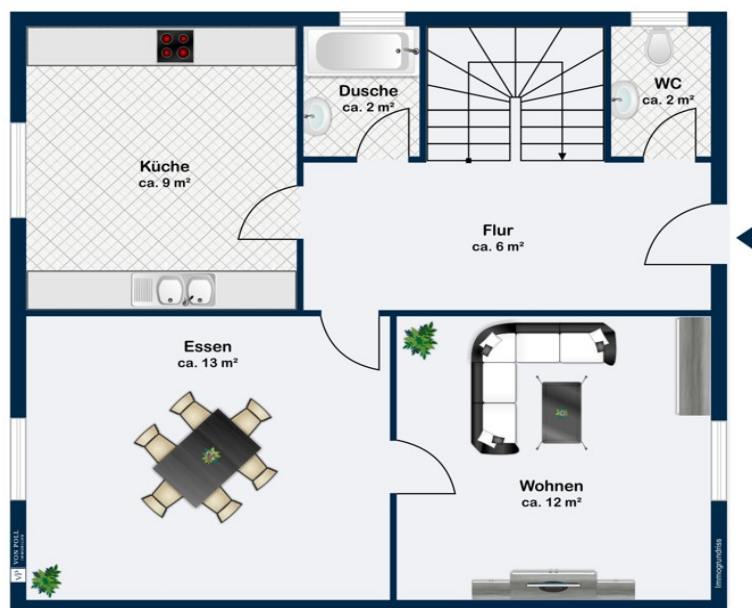
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

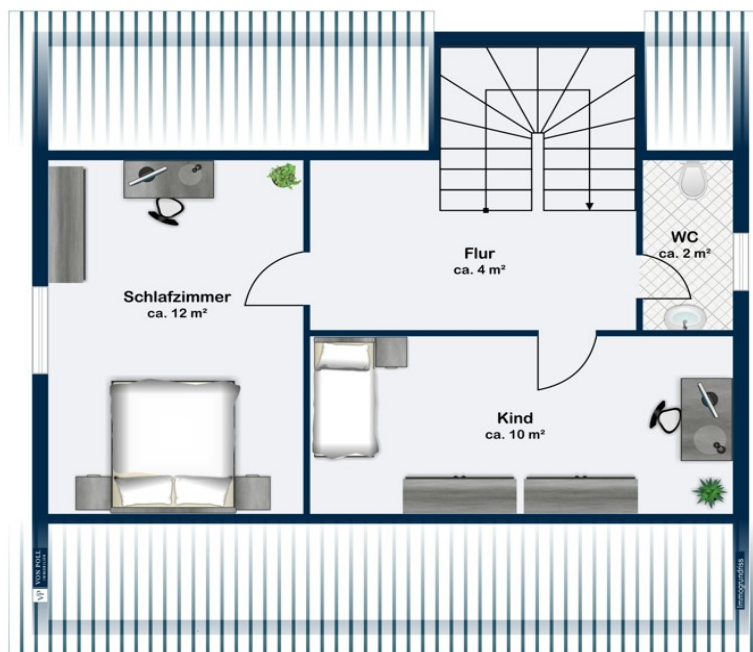
CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## 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: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 befindet sich auf einem etwa 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 70,97 m<sup>2</sup>, die durch eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das Objekt steht sofort bezugsfrei zur Verfügung und präsentiert sich in modernisiertem Zustand.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die Rückzug und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein heller Wohn- und Essbereich schafft ein angenehmes Wohnambiente und unterstreicht die einladende Atmosphäre des Hauses. Die gepflegte Einbauküche mit neueren Elektrogeräten (Modernisierung der Elektrogeräte im Jahr 2021) bietet ausreichend Stauraum und Funktionalität für die täglichen Bedürfnisse. Ein kleines Tageslichtbad sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss jeweils ein separates Gäste-WC bereit, um den Komfort weiter zu erhöhen.

Das Grundstück besticht durch einen angelegten Garten, der ein Gewächshaus sowie einen praktischen Schuppen umfasst. Diese Nebengebäude bieten verschiedene Nutzungs- und Lagermöglichkeiten – ideal für Hobbygärtner oder als Abstellfläche für Gartengeräte.

Im Untergeschoss befindet sich ein klassischer Gewölbekeller, der als Stauraum genutzt werden kann, sowie eine kleine Waschküche, die die Organisation des Haushalts erleichtert.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und umfassend modernisiert. Im Jahr 1997 wurde die Heizungsanlage erneuert. Im Rahmen weiterer umfangreicher Modernisierungen im Jahr 2005 wurden die Elektrik und Wasserleitungen, die Einbauküche, das Badezimmer und die Toiletten aktualisiert. Ebenso wurden im Erd- und Obergeschoss Kunststofffenster eingebaut und die Haustüre erneuert, um die Energieeffizienz und das Sicherheitsempfinden zu erhöhen. Die Fassade und das Dach des Hauses wurden gedämmt und ebenfalls erneuert. Im Jahr 2010 fanden Erneuerungen der Bodenbeläge mit Fliesen und Laminat statt. Die Einbauküche erhielt 2021 neue Elektrogeräte, und außerdem wurde im selben Jahr ein neuer Heizölbrenner samt Abzugskamin installiert, sodass eine zeitgemäße und zuverlässige Zentralheizung vorhanden ist.

Die Lage und die Gegebenheiten dieses Hauses ermöglichen verschiedene



Nutzungsmöglichkeiten – sei es als neues Zuhause oder als Alternative für den, der Wert auf einen gepflegten Zustand legt und die Qualität kontinuierlicher Modernisierungen schätzt.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charakter und Geschichte, kombiniert mit modernen Ausstattungsmerkmalen und sofortiger Bezugsfreiheit sind, bietet dieses Einfamilienhaus die passenden Voraussetzungen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots.

**CODE DU BIEN: 26188027 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall**

## Détails des commodités

- Sanierter Zustand, sofort bezugsfrei
- Gepflegte Einbauküche mit neueren Elektrogeräten
- Kleines Tageslichtbad
- Separates Gäste WC im EG und OG
- Heller Wohn- und Essbereich
- Gewächshaus & Schuppen im Garten
- Keller, Gewölbekeller und kleine Waschküche im UG

Modernisierungen im Überblick:

- Fassade + Dach gedämmt und erneuert
- 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: 26188027 - 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 wirtschaftsstarke Region mit einem bekannten Weinbaugebiet, Hochschulen sowie einer Universität.



CODE DU BIEN: 26188027 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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