

Herbolzheim - Neudenau

Willkommen zu Ihrem neuen Wohnglück!

CODE DU BIEN: 26188069



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 298 m²

CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

- **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: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26188069
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

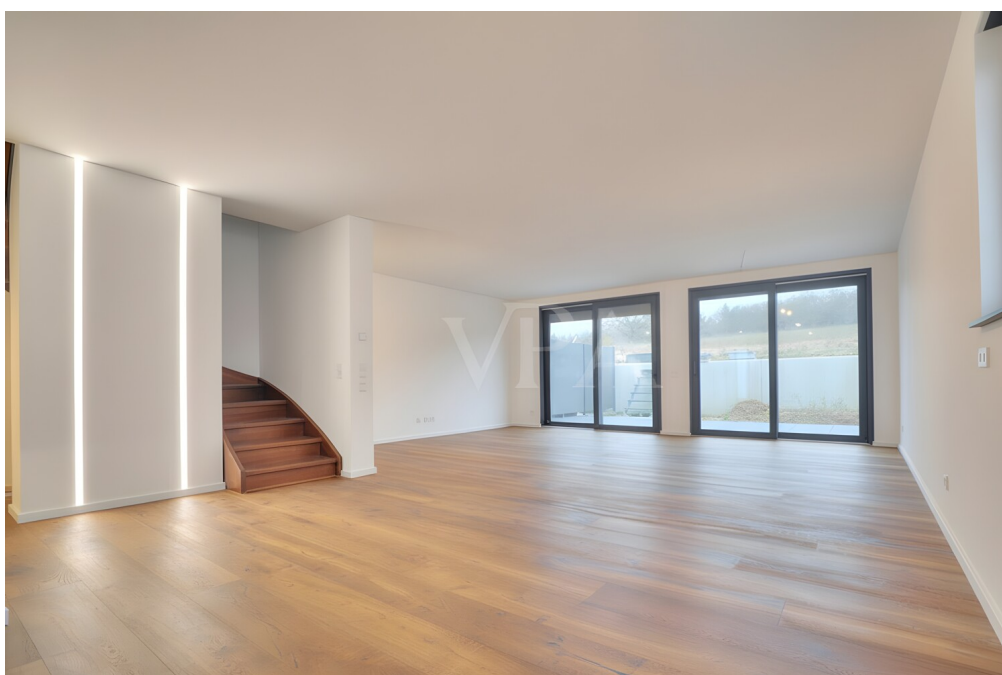
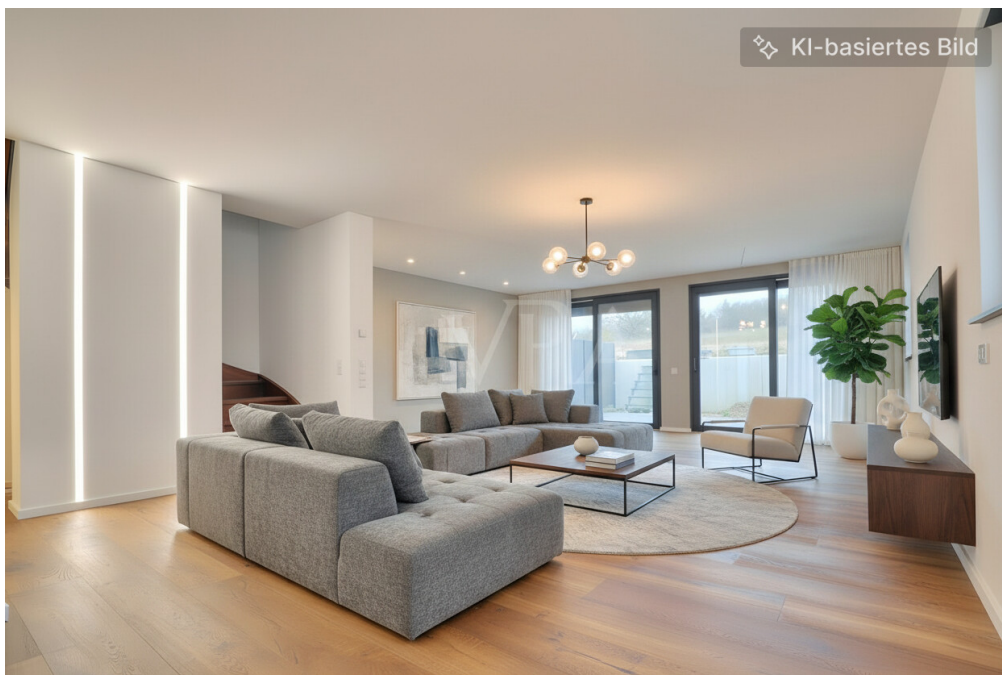
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	28.81 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

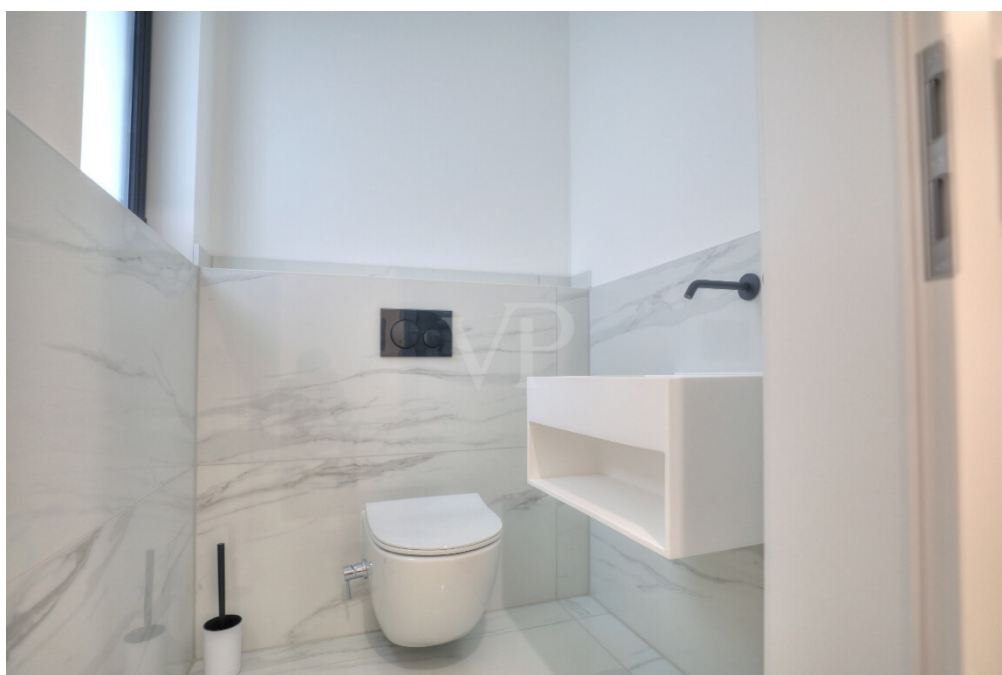
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



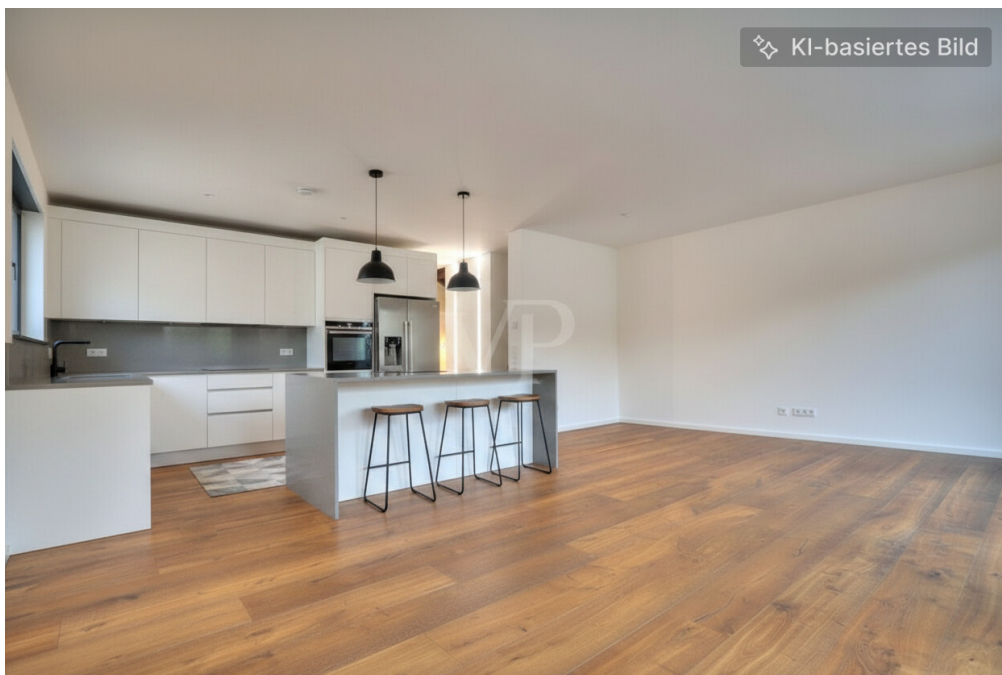
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



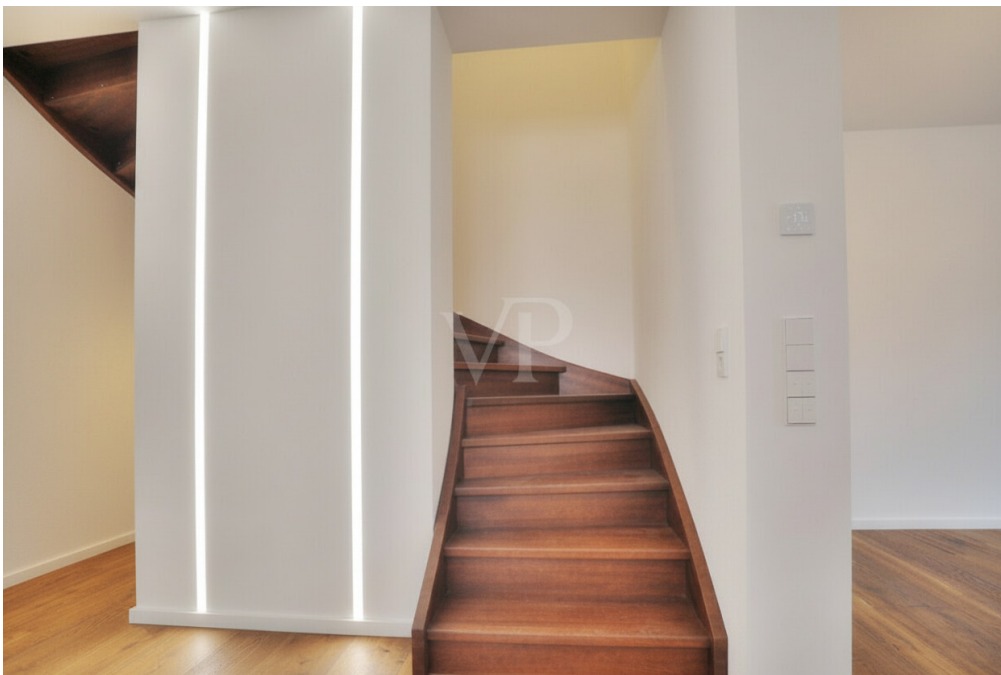
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



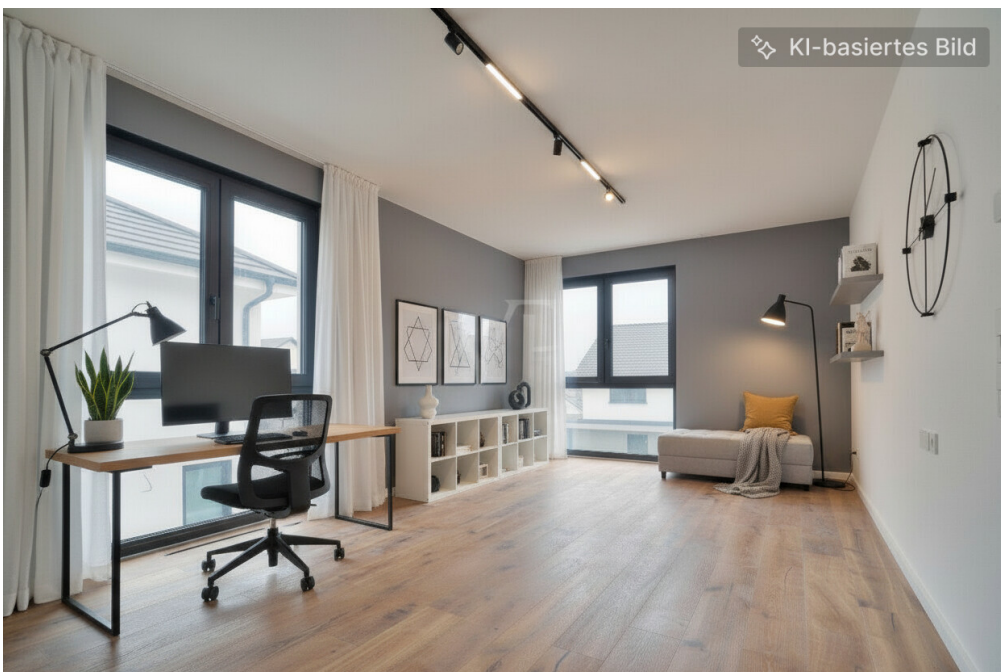
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



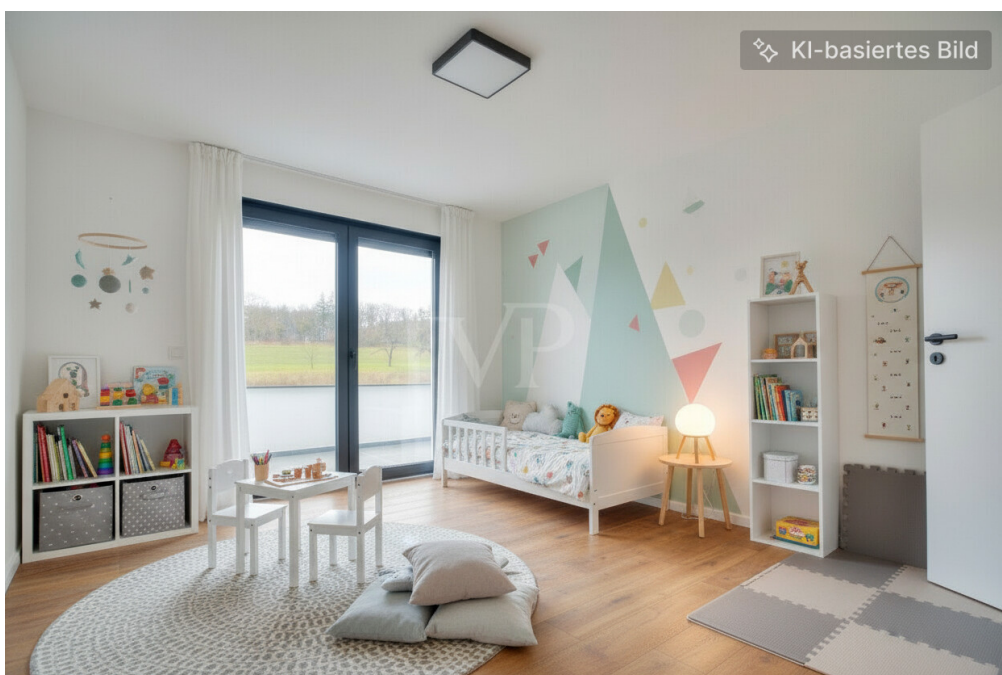
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



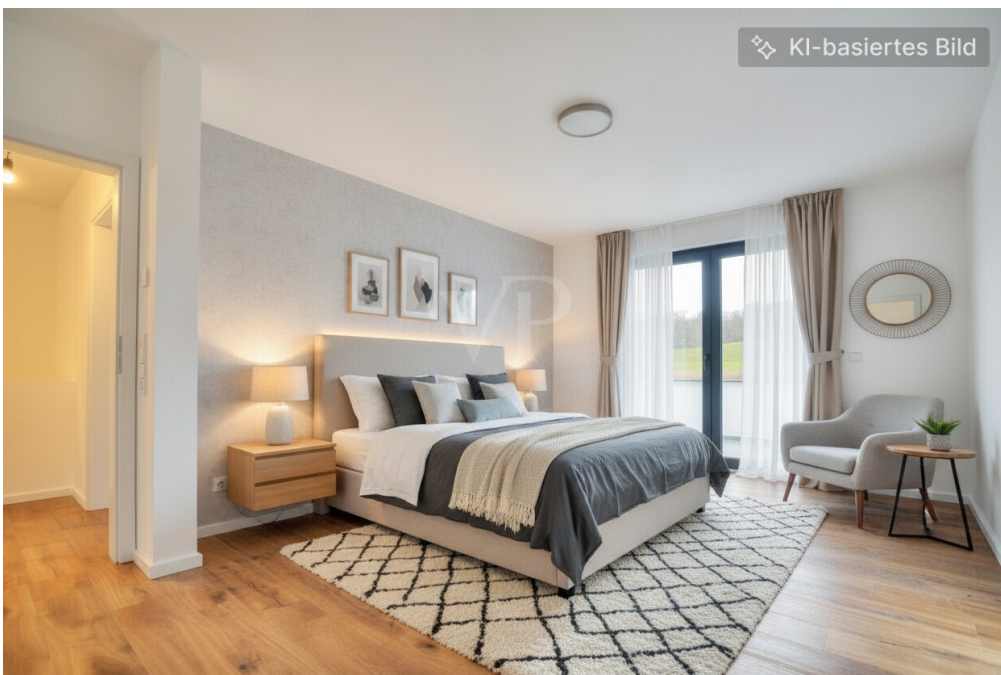
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



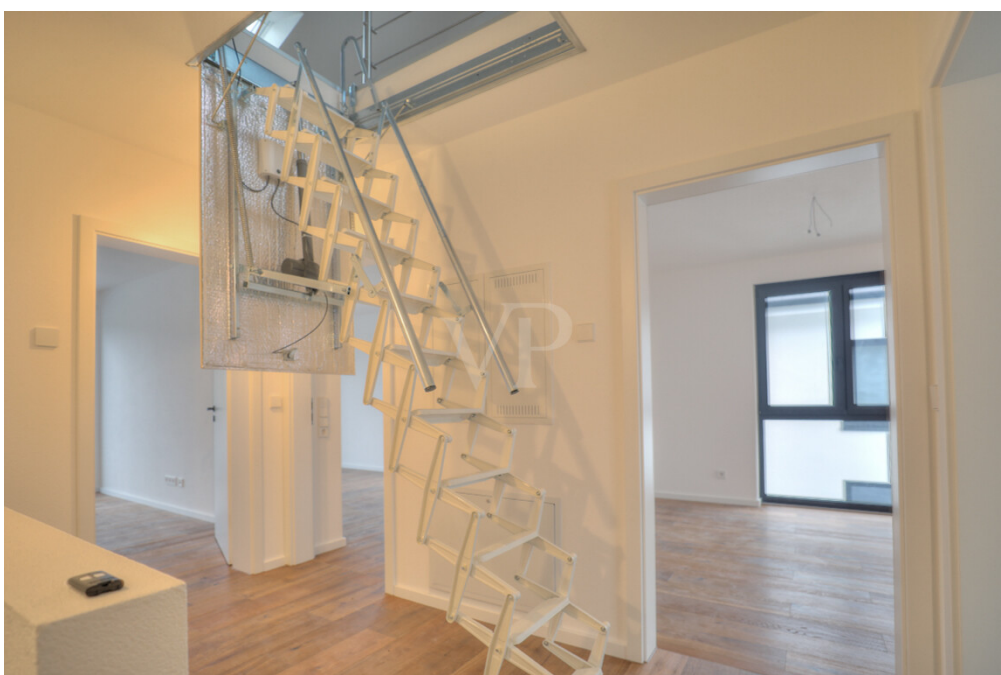
CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété



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: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



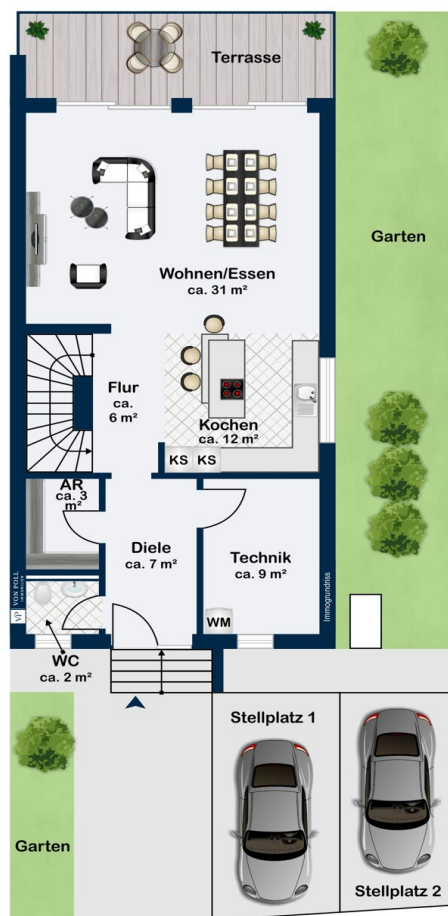
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

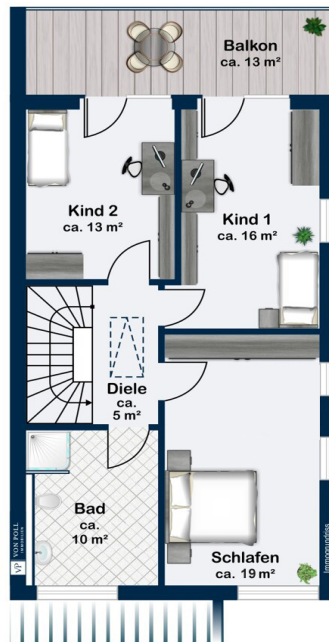
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

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: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenuau

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

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