

Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## Zuhause mit Zukunft: Moderne Doppelhaushälfte im Erstbezug mit Wärmepumpe

????????? ??????????: 25188115



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 298 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25188115	????? ????????	620.000 EUR
???????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	???????????????	???????	
???????????	5	???????	???????
?????????? ???	3	???????????	
???????????		???????	
???????????	1	???????????, WC	
????? ??????????????	2024	???????????????, ????, ???????????	
????? ??????????????	2 x ????????????		
	????? ????????????		

????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	???????????????
???????????????	29.10.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	?????? ????????????
	???? / ?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	28.81 kWh/m²a
???????????	
???????????	A+
???????????	
???? ?? ????????????	2024
?????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

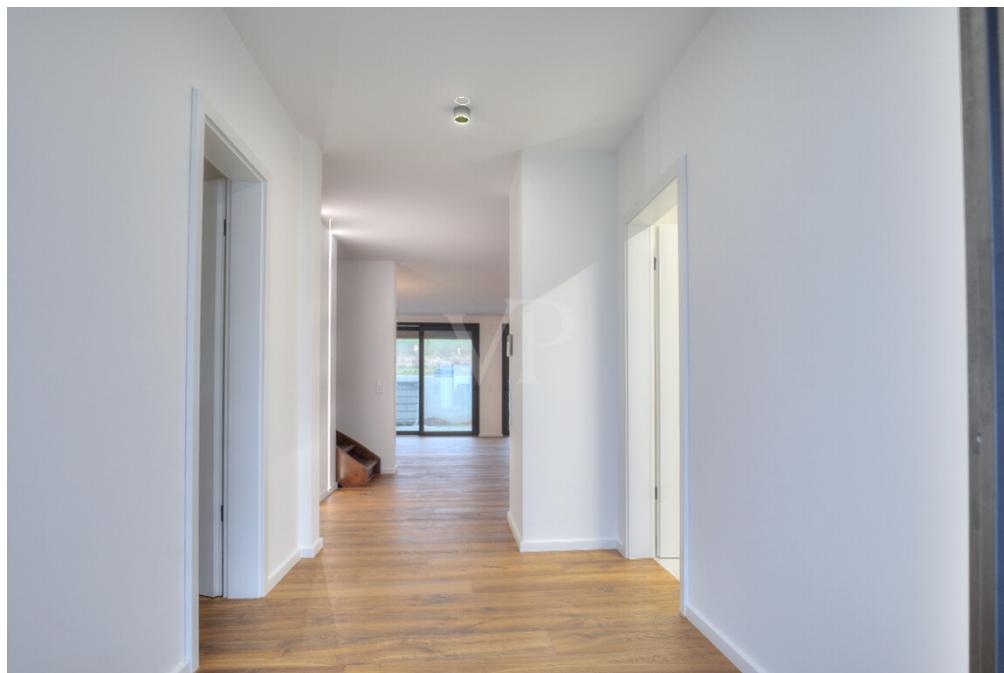
???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



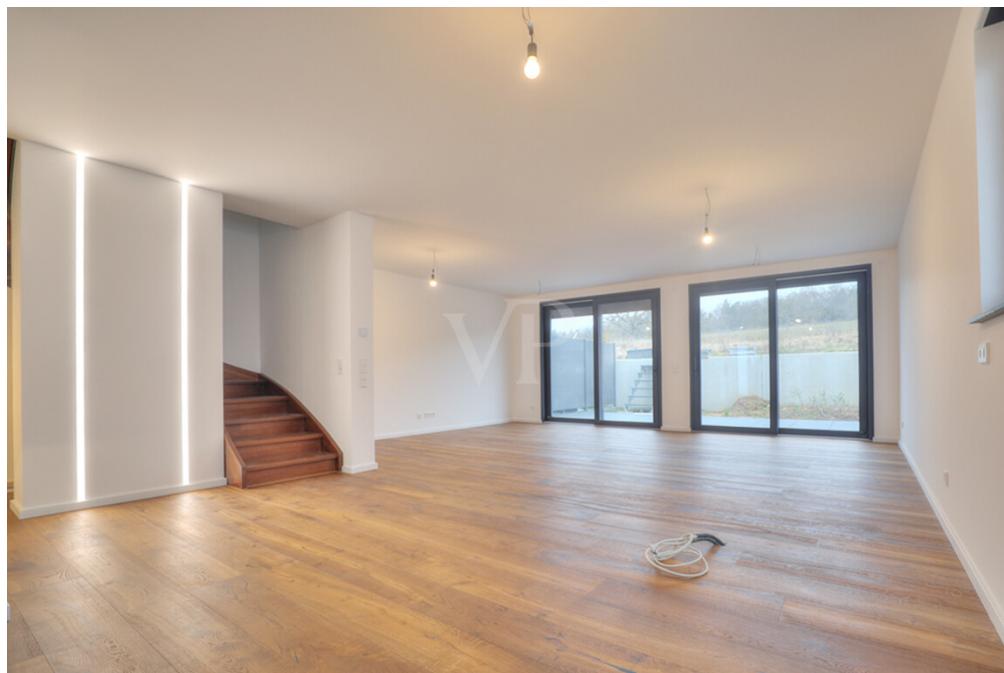
????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ????????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



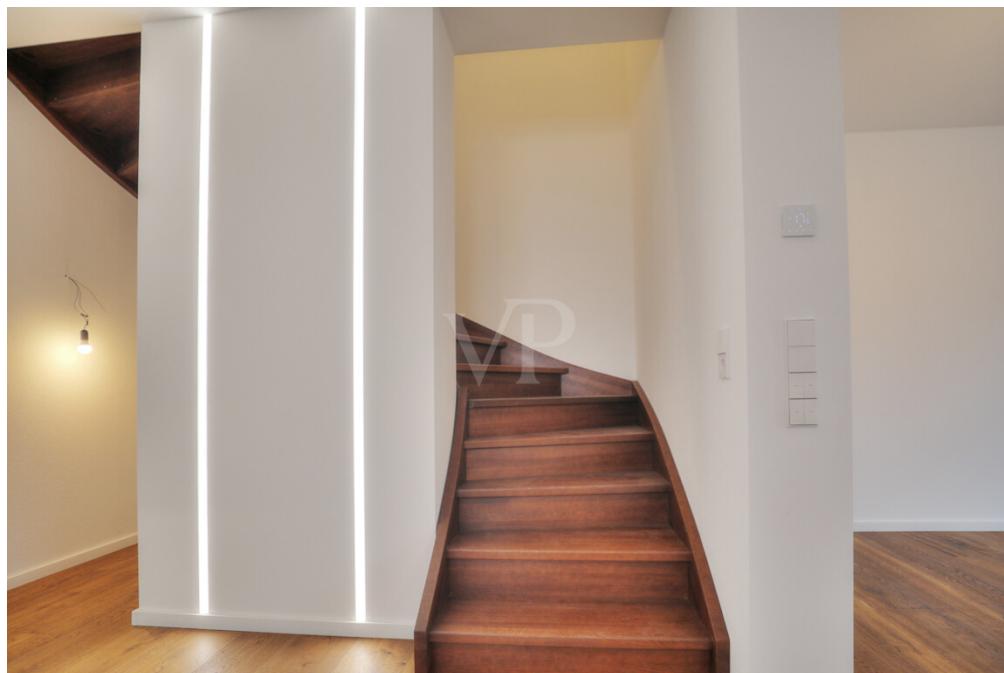
???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



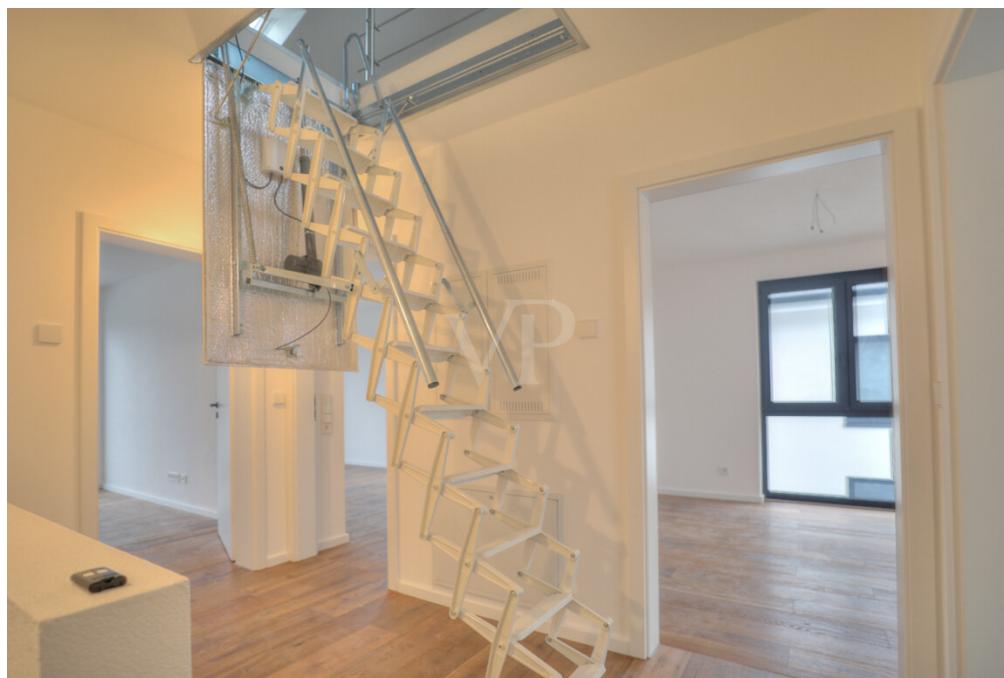
????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ????????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

?? ???????



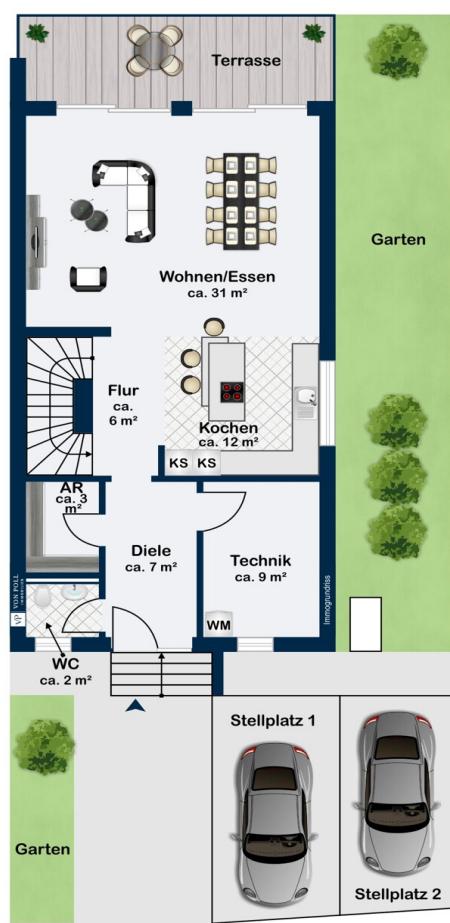
????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

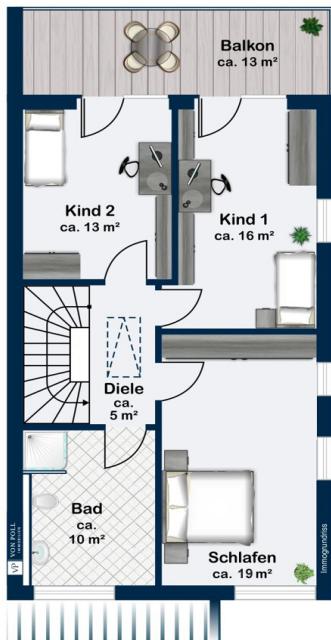
?? ????????



????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

???????





???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## ??? ????? ????????

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?m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 155?m<sup>2</sup>. 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.

????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## ???????????????? ??? ????????

- 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

????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## ??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25188115 - 74861 Neudenau - Herbolzheim – Neudenau

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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