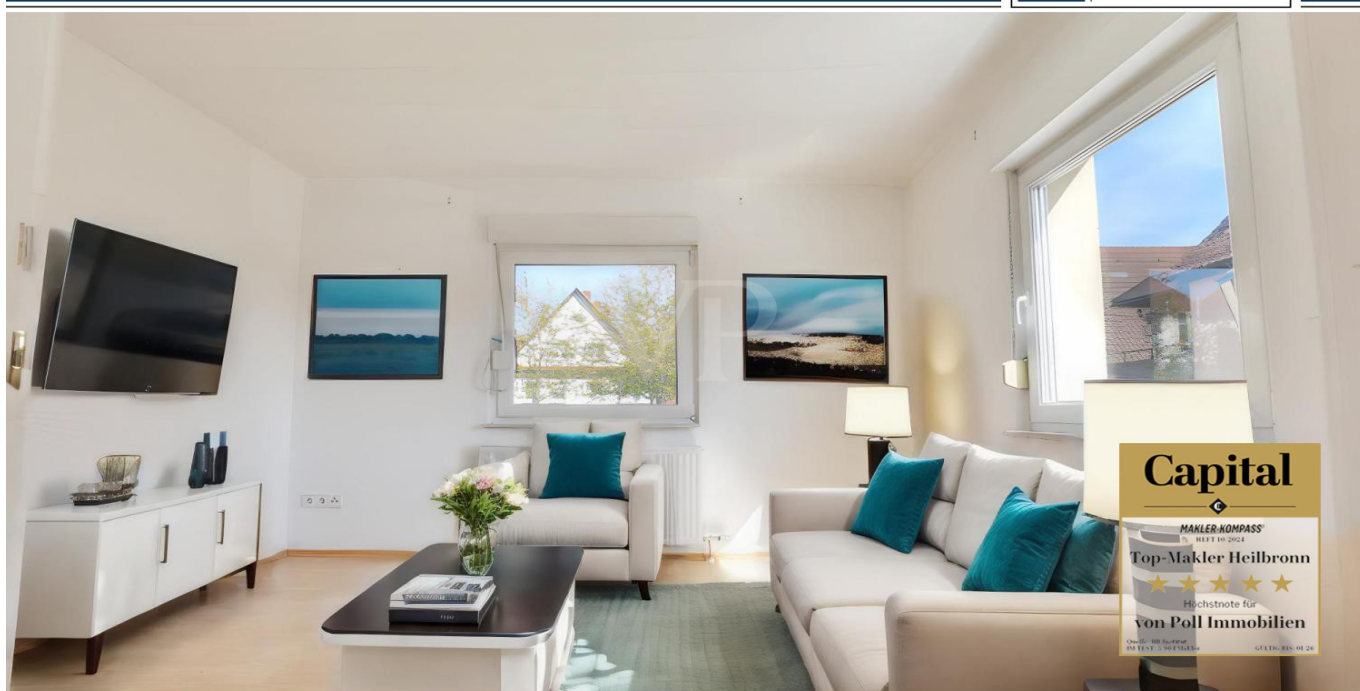


Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Graziosa casa indipendente invece di un appartamento: tranquilla, modernizzata, con giardino

Codice oggetto: 25188179



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70,97 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m²

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188179
Superficie netta	ca. 70,97 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1938

Prezzo d'acquisto	290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 43 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	21.09.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	384.65 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà



Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà



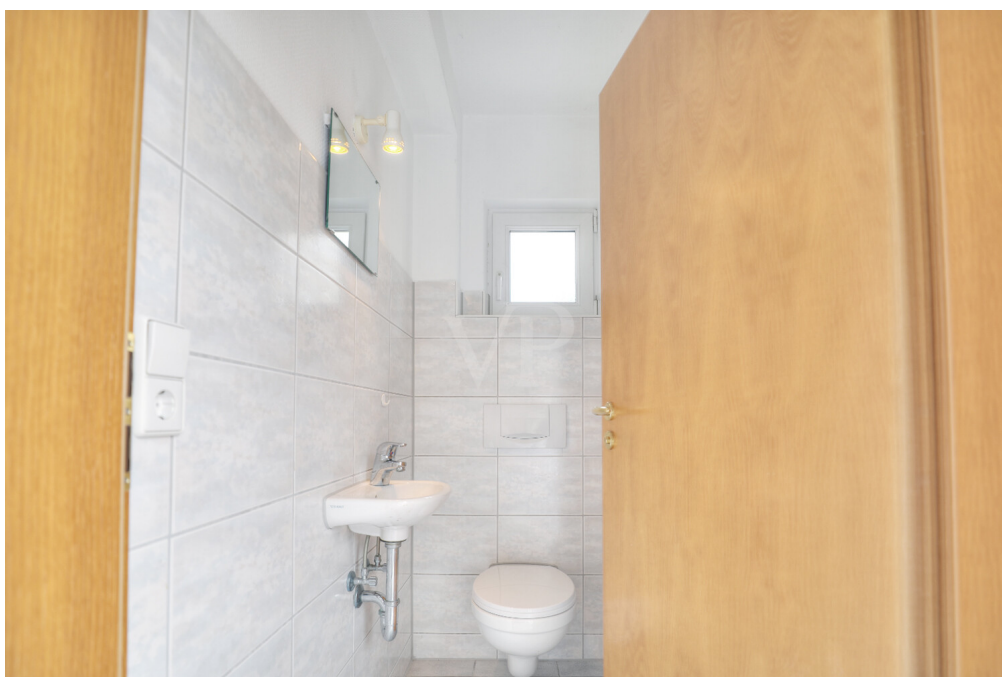
Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà



Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà



Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà



Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà



Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà



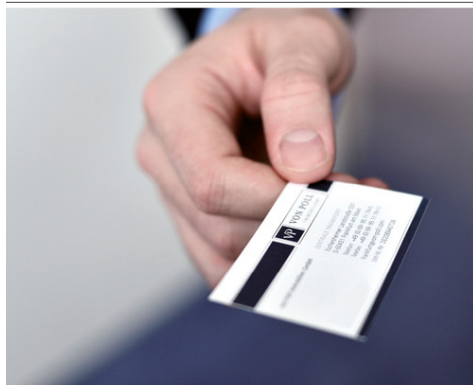
Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

La proprietà

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 IN THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



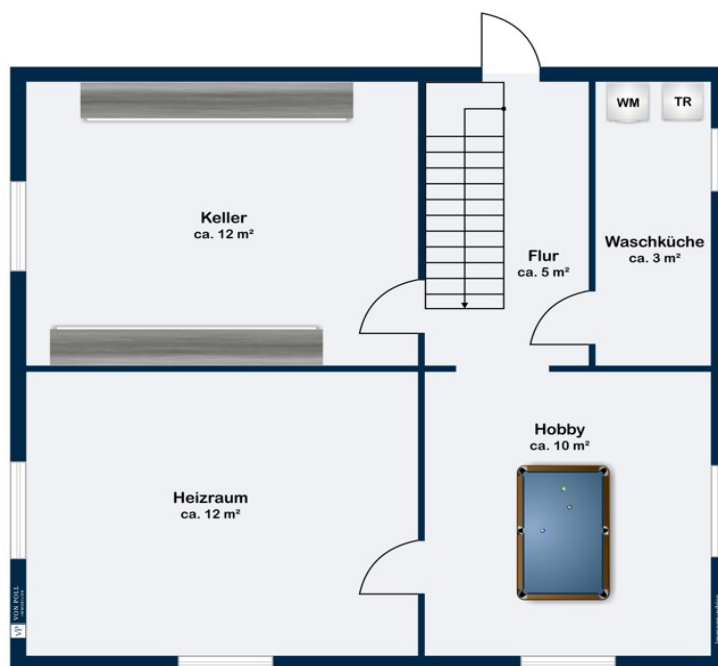
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

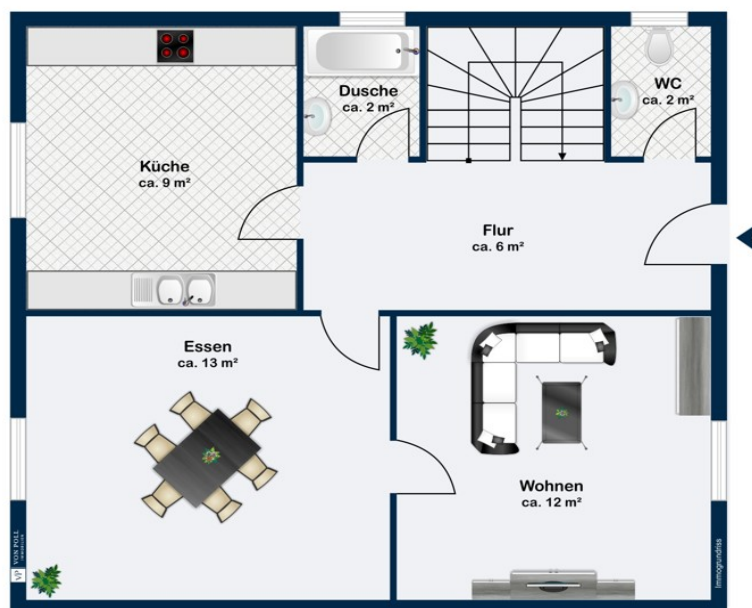
T.: 07131 - 12 32 46 0

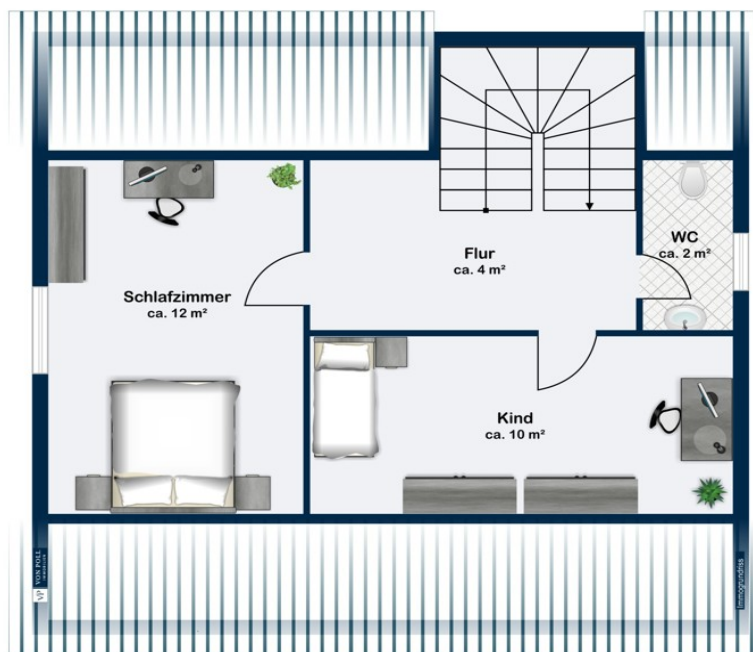
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Una prima impressione

Affascinante casa indipendente al posto di un appartamento: tranquilla, ristrutturata e con giardino. Benvenuti nella vostra potenziale nuova casa: una casa indipendente ben tenuta, ricca di carattere e storia. Questa casa offre circa 71 m² di superficie abitabile e si trova su un terreno di circa 266 m². È ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano sia il comfort che la funzionalità. La casa dispone di un totale di quattro stanze, tra cui due accoglienti camere da letto che offrono molta luce naturale. Il luminoso soggiorno invita al relax ed è ben attrezzato con nuove finestre in PVC installate nel 2005. Il cuore della casa è la cucina ben tenuta, dotata di nuovi elettrodomestici nel 2021. Qui potrete dare sfogo alle vostre abilità culinarie in un ambiente moderno. Adiacente alla cucina si trova un luminoso bagno con doccia, anch'esso ampiamente ristrutturato nel 2005. Per una maggiore comodità, al piano terra è presente un WC separato per gli ospiti. Il seminterrato ospita una lavanderia e una sala hobby, che possono essere utilizzate in diversi modi. Una cantina a volta offre ulteriore spazio per riporre le vostre provviste. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato ristrutturato nel 1997 e integrato con una nuova caldaia a gasolio e una nuova canna fumaria (rinnovata nel 2021), garantendo un riscaldamento a risparmio energetico. Tutte le linee elettriche e idriche sono state sostituite nel 2005. La facciata e il tetto sono stati isolati e rinnovati, il che non solo migliora l'aspetto della casa, ma contribuisce anche al risparmio energetico. Il serbatoio del gasolio è stato recentemente riempito con 1000 litri. Il giardino offre ampio spazio per gli amanti del giardinaggio e comprende un capanno e una serra. Questi offrono ulteriore spazio per riporre le vostre cose e spazio per progetti creativi e per la coltivazione. Se cercate una casa indipendente che offra un equilibrato connubio tra fascino tradizionale e comfort moderni, questa proprietà potrebbe essere perfetta per voi. Gli ampi lavori di ammodernamento effettuati nel corso degli anni garantiscono un elevato livello di comfort abitativo. Fissate un appuntamento per visionare questa proprietà di persona.

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Dettagli dei servizi

- Sanierter Zustand
- Holztüren + Holztreppe
- Gepflegte Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- Tageslichtbadezimmer 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

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188179 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com