

Herbolzheim - Neudenau

Willkommen zu Ihrem neuen Wohnglück!

Número da propriedade: 26188069



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 155 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 298 m²

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Numa vista geral

Número da propriedade	26188069
Área	ca. 155 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2024
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	595.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

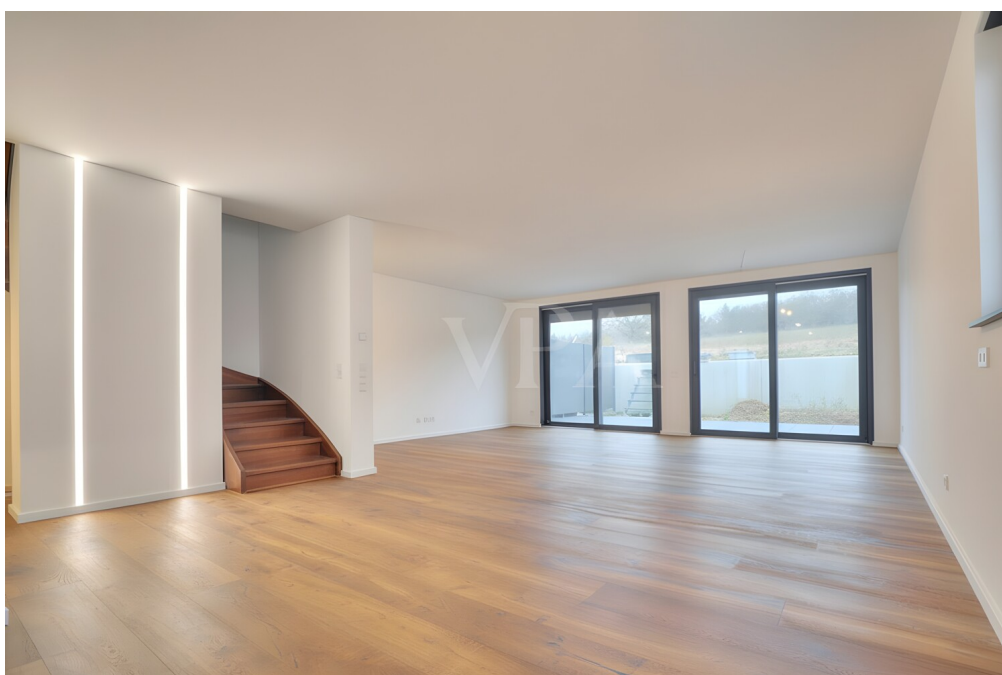
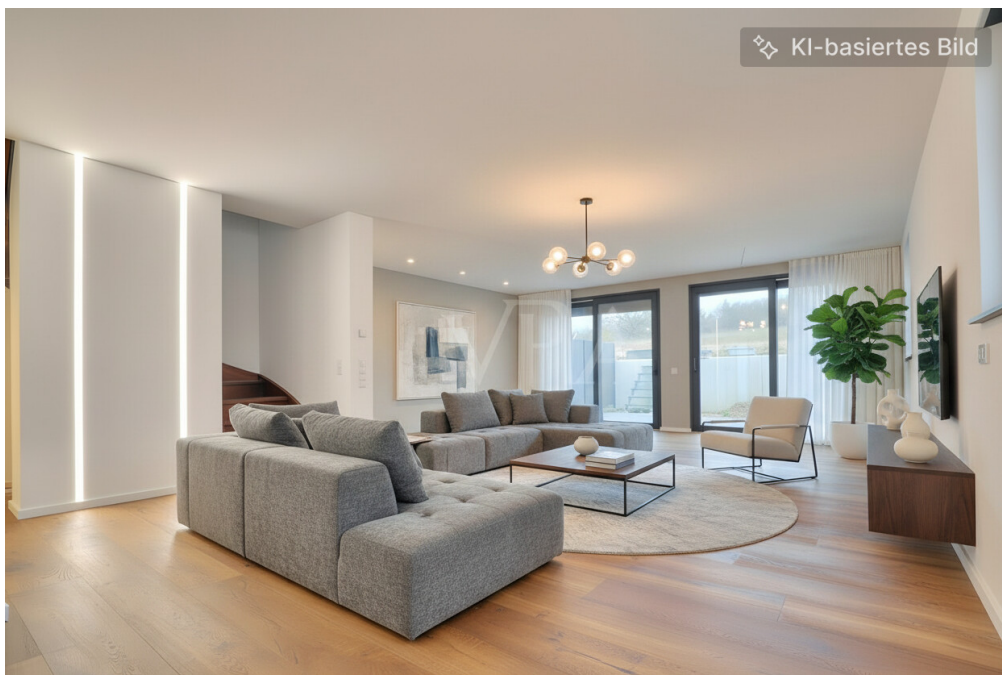
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	28.81 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.10.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

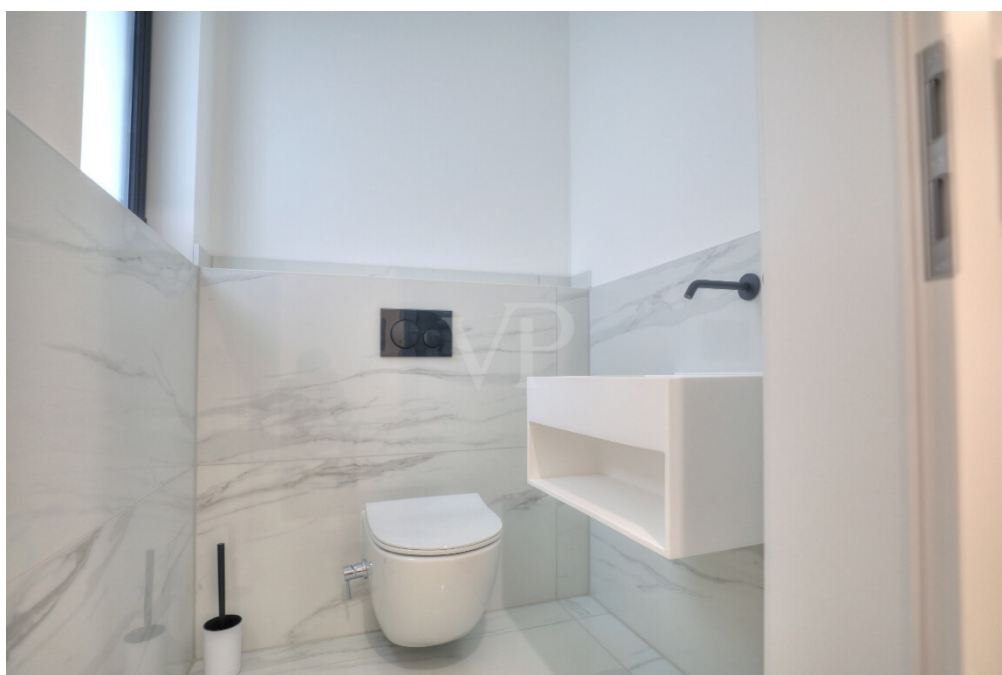
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

O imóvel



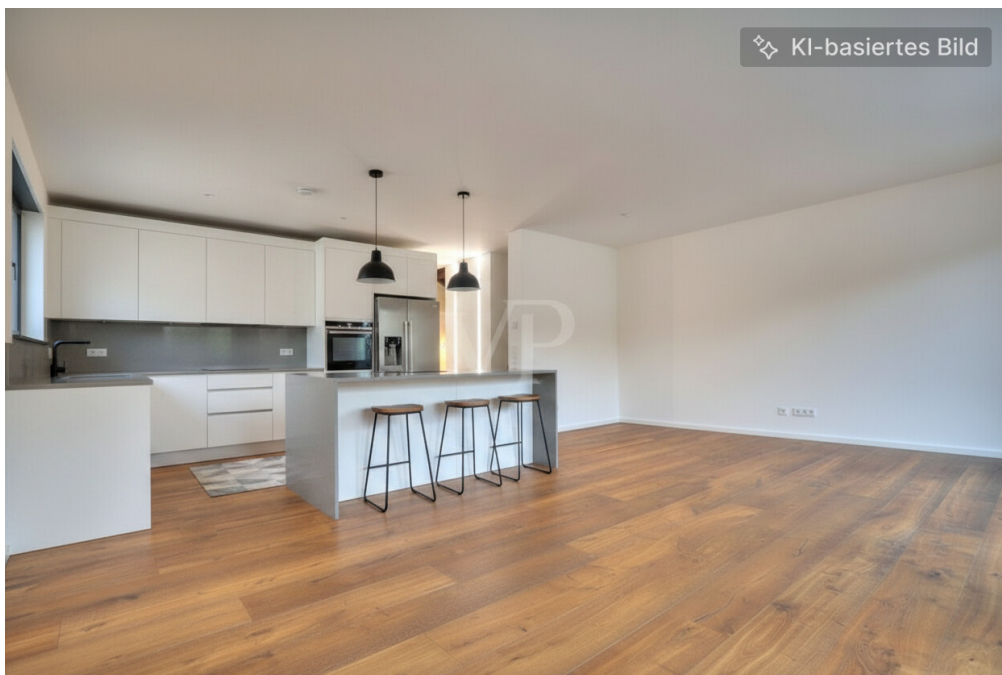
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel



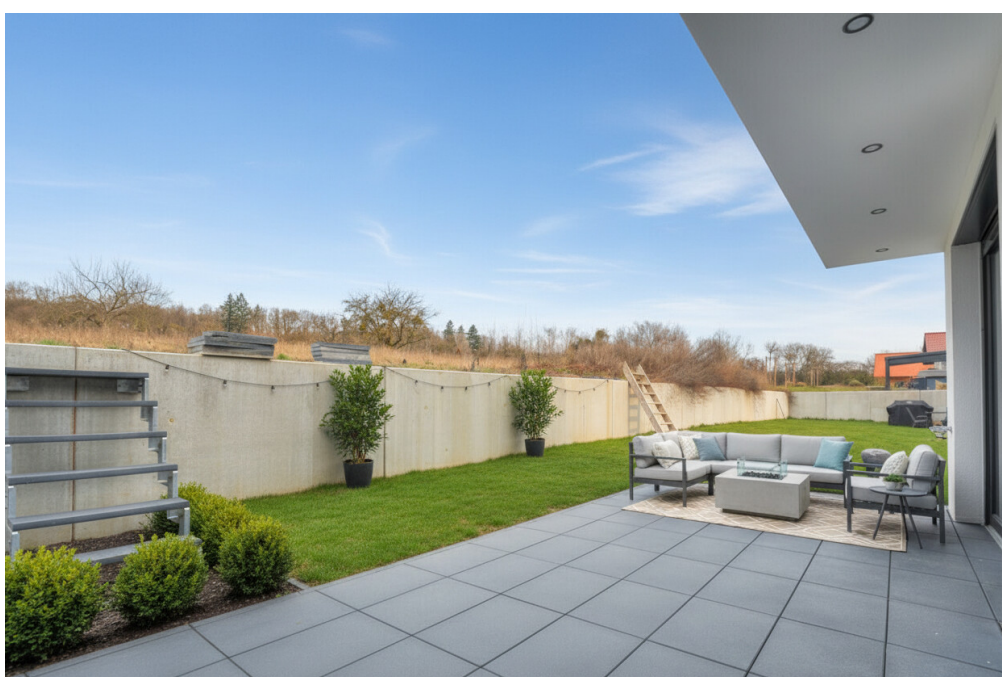
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

O imóvel



Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel



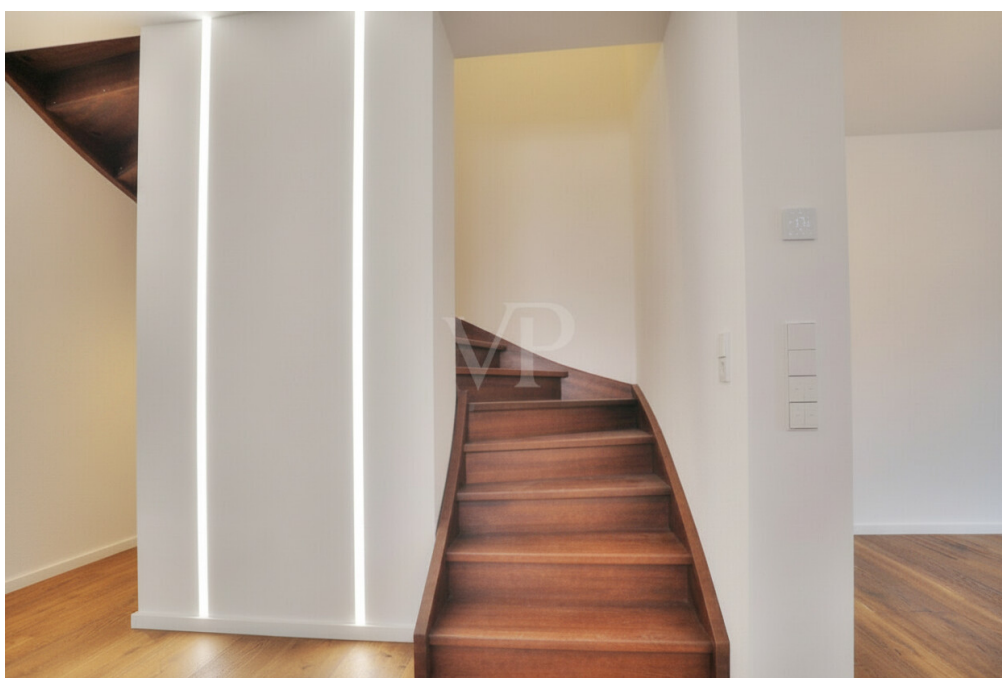
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

O imóvel



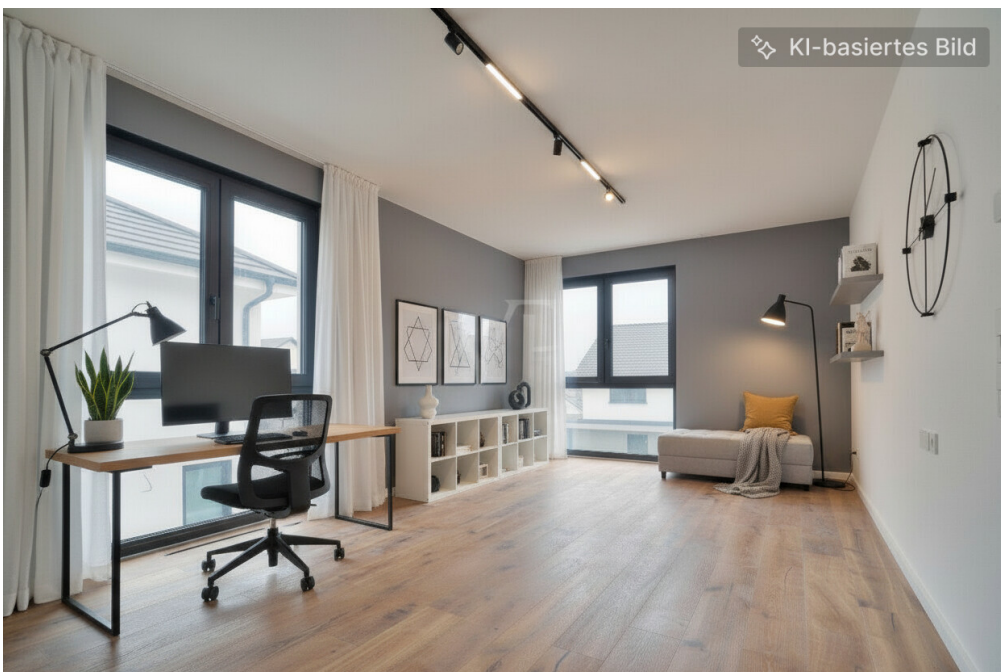
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

O imóvel



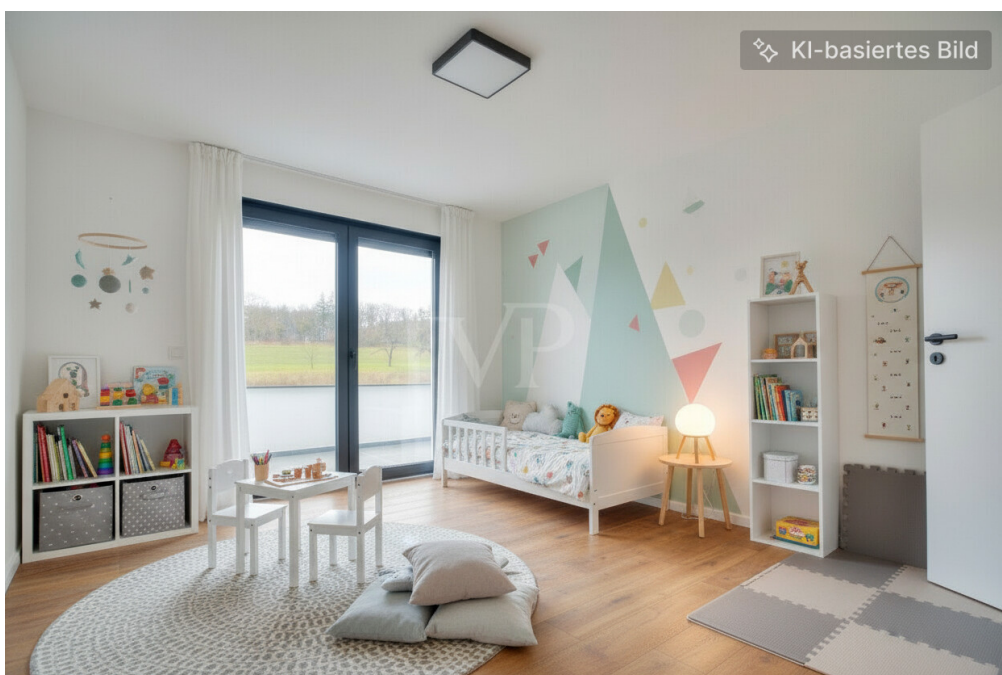
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel



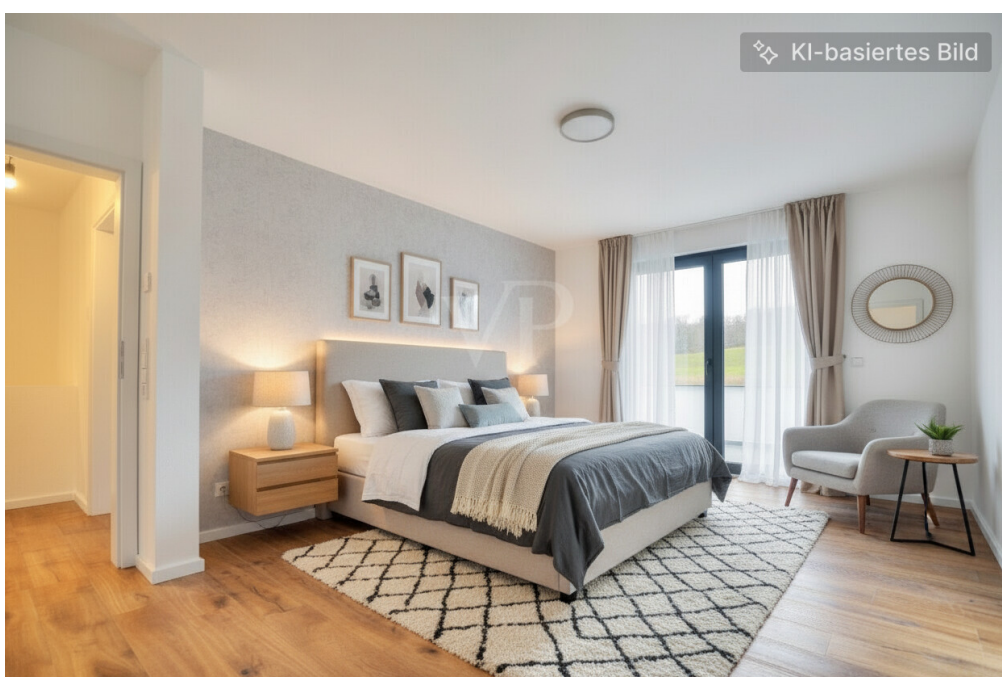
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel



Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

O imóvel



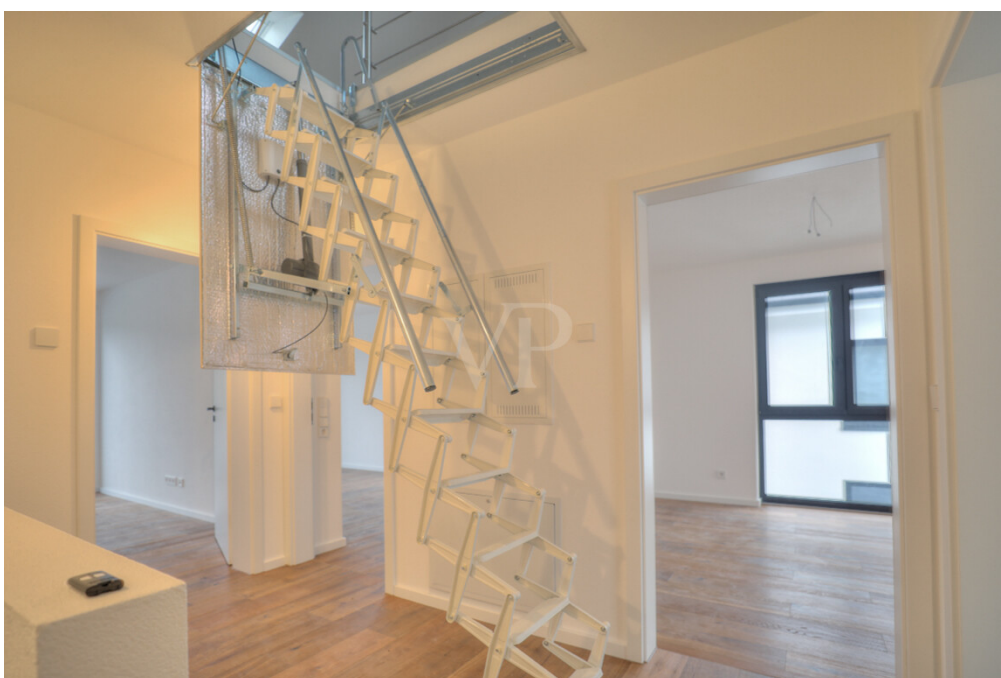
Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel



Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

O imóvel



Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenu

O imóvel



Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel



Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

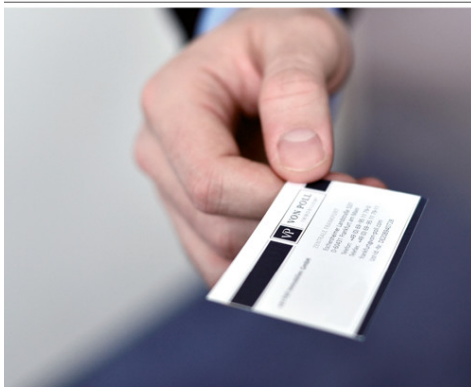
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

O imóvel

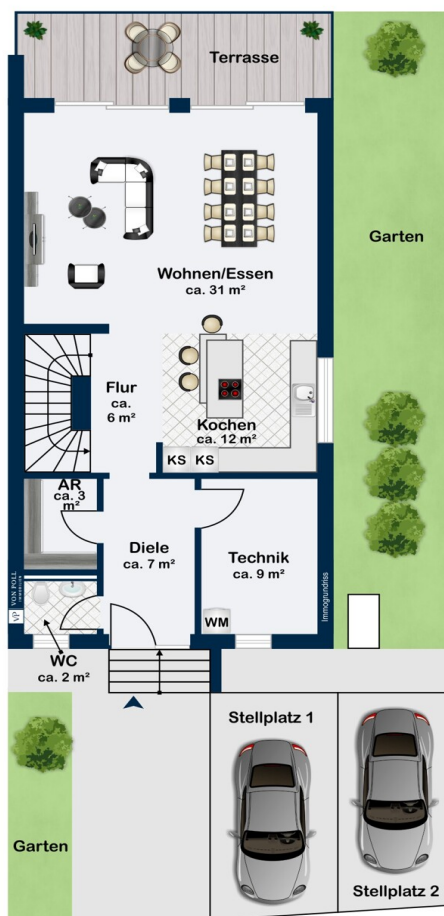
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

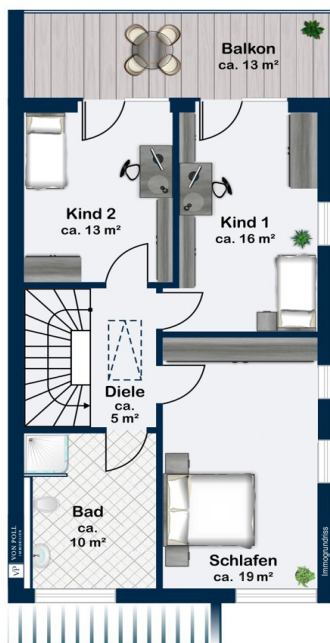


Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26188069 - 74861 Herbolzheim - Neudenau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com