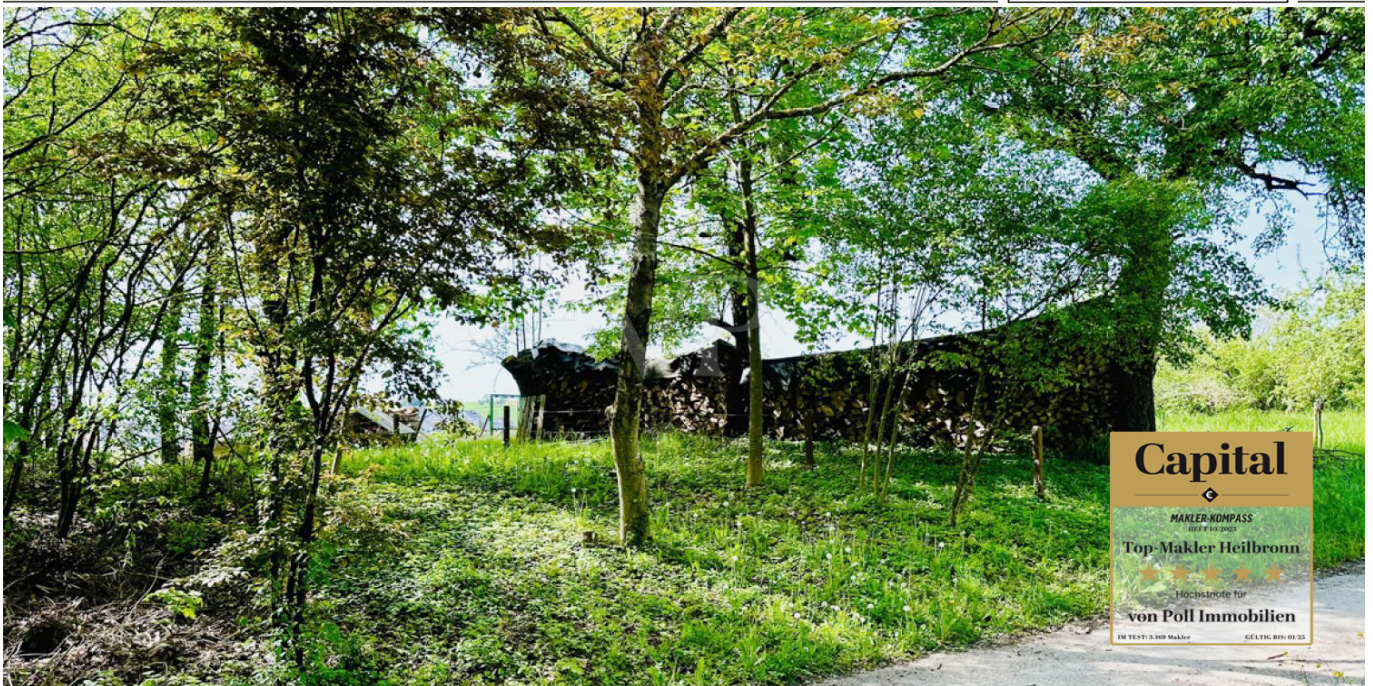


Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

# Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Ausbaupotenzial – Sofort bezugsfertig

Property ID: 24188185



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

**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.200 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## At a glance

Property ID	24188185
Living Space	ca. 129 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1925
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.01.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property





Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property



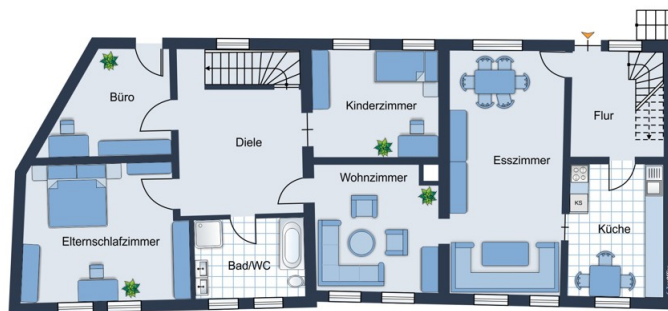
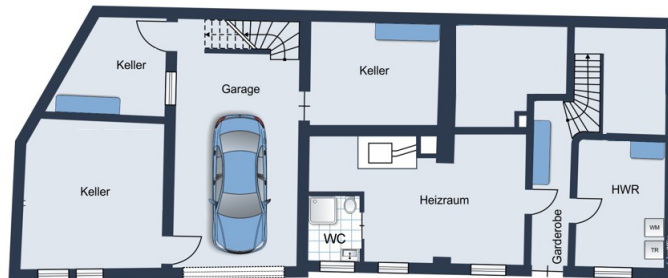
Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## The property

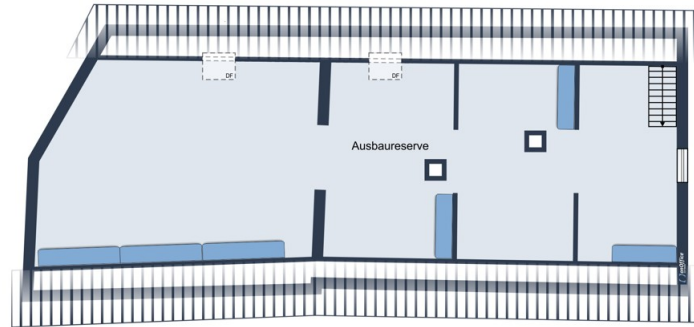


Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## A first impression

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Ausbaupotenzial – Sofort bezugsfertig  
Dieses modernisierte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1200 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie den idealen Ort zum Wohnen und Wohlfühlen. Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> und einem renovierten Zustand ist es sofort bezugsfertig und perfekt für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte geeignet. Im Wohngeschoss erwarten Sie fünf großzügig geschnittene Räume, darunter drei Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der lichtdurchflutete Essbereich ist ein besonderes Highlight, mit großen Fensterfronten auf zwei Seiten, die einen herrlichen Blick auf die Terrasse eröffnen. Das moderne Badezimmer wurde 2019 komplett renoviert und bietet eine zeitgemäße Dusche, eine Badewanne und hochwertige Sanitärobjekte. Weitere praktische Räume wie eine Waschküche und Kellerräume, darunter ein separates WC im Heizungskeller, bieten viel Stauraum und Komfort. Die technischen Aspekte des Hauses sind auf dem neuesten Stand: Die Elektrik sowie Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen wurden 2018 erneuert, während das Dach bereits 1992 komplett saniert wurde. Ein besonderes Plus ist die 2021 installierte Gasheizung in Kombination mit einer Solarthermie-Anlage, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für niedrige Energiekosten sorgt. Zudem bietet das Dachgeschoss Ausbaupotenzial für eine zusätzliche Wohnebene. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein und führt in den idyllischen Garten in Hanglage – eine perfekte Oase für Naturfreunde. Eine Garage ergänzt die Immobilie und bietet zusätzlichen Komfort. Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Details of amenities

- Große Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Größtenteils saniert
- Terrasse mit Garten und großem Grundstück
- Moderne Einbauküche
- Einzelgarage im Haus
- Neue Gasheizung mit Solarthermie

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## All about the location

"In ein freundliches Städtchen tret ich ein..." – mit diesen Zeilen hat der Dichter Eduard Mörike Neuenstadt 1834 beschrieben. Bis heute hat sich Neuenstadt mit seinen Stadtteilen Bürg, Cleversulzbach, Kochertürn und Stein Offenheit und Freundlichkeit bewahrt und ist gleichzeitig eine junge, dynamische Stadt mit viel Lebensqualität: Ein lebendiger Stadtkern, eine walddreiche Landschaft und eine sehr gute Infrastruktur machen Neuenstadt am Kocher als Wohnort und Wirtschaftsstandort attraktiv. Die Stadt gehört zur Region Heilbronn-Franken und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart und umfasst rund 10.000 Einwohner. Nach nur 2 KM sind Sie auf A81 Würzburg / Stuttgart (Weinsberger Kreuz 13 KM) und nach 10 KM in Neckarsulm. Stein am Kocher, in der sich die Immobilie befindet, gehört zu Neuenstadt am Kocher und umfasst ca. 2.500 Einwohner.

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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