

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

# Charmantes Einfamilienhaus: Modernisiert und bereit für Ihr neues Zuhause

Número da propriedade: 24188379



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

PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 265 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

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

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188379	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 70 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 44 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1938	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	384.65 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.09.2032	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel





Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel



Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## O imóvel



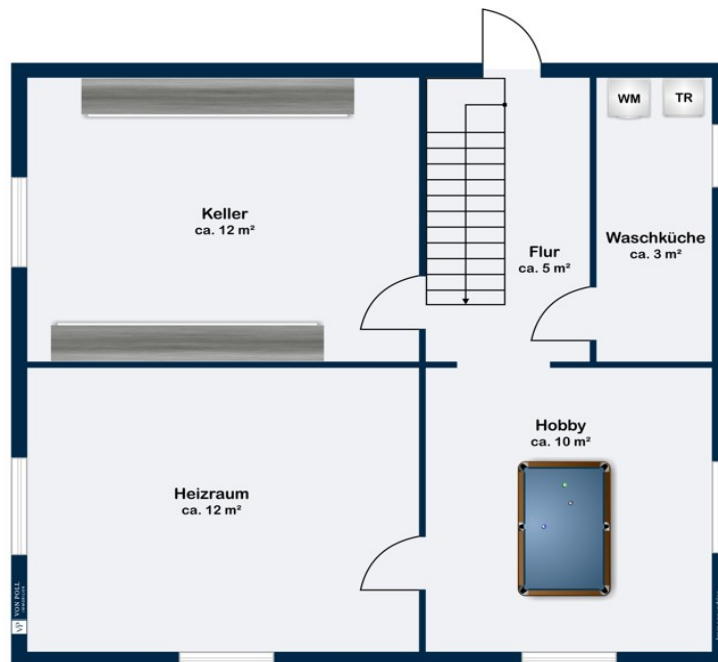
Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

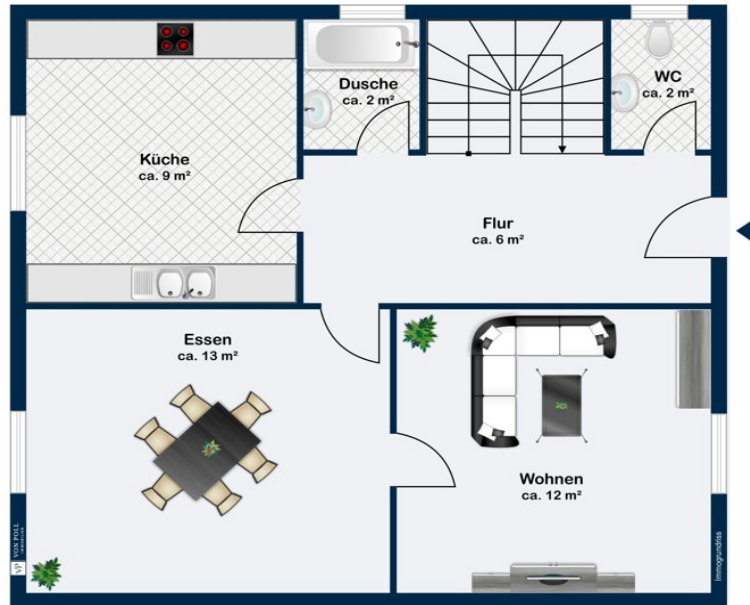
## O imóvel

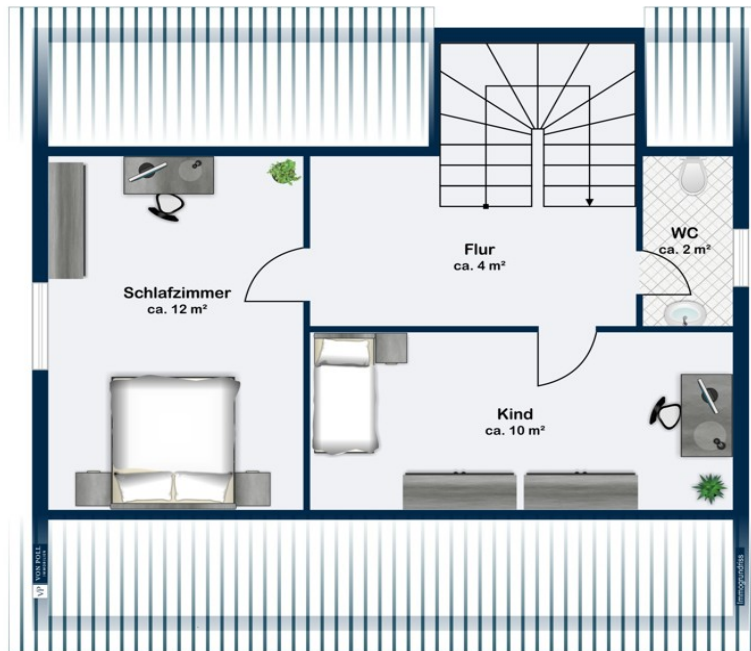


Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## 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: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Uma primeira impressão

Einziehen und Wohlfühlen Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus auf einem ca. 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde in den letzten Jahren modernisiert und mit neuen Geräten wie Ölbrenner und Kaminrohr ausgestattet. Auch die Elektrogeräte in der Einbauküche wurden erneuert, ebenso die Fenster und das Dach inkl. Dämmung. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt vier Räume. Im Erdgeschoss befinden sich Diele, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad mit Dusche und separates WC. Alle Räume sind mit Laminatboden ausgestattet, außer Küche, Bad und WC, die gefliest sind. Perfekt für eine kleine Familie. Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer und ein weiteres WC. Alle Zimmer sind mit Holztüren ausgestattet und bieten ausreichend Platz für Möbel und persönliche Gegenstände. Im Keller befindet sich ein kleiner Hobbyraum, der als Abstellraum genutzt werden kann. Sollte der Keller nicht ausreichen, steht weiterer Stauraum auf dem Dachboden zur Verfügung. Im Außenbereich gibt es ein Gewächshaus und einen Schuppen, in dem Gartengeräte oder Fahrräder sicher untergebracht werden können. Das Dach ist mit Glaswolle isoliert, um Wärmeverluste im Winter zu minimieren. In den letzten Jahren wurden weitere Renovierungsarbeiten am Haus durchgeführt, wie z.B. die Erneuerung der Elektrik, der Wasserleitungen, der Fenster, der Einbauküche und des Badezimmers. Sie können also ohne großen Aufwand direkt in Ihr neues Zuhause einziehen. Das Haus ist ideal für Paare oder kleine Familien. Alles in allem bietet diese Immobilie ein gemütliches Zuhause mit Platz zum Entspannen und Wohlfühlen auf einem schönen Grundstück. Gerne zeigen wir Ihnen das Haus, damit Sie sich selbst ein Bild machen können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Detalhes do equipamento

- Modernisiert
- Separates Gäste WC
- Gewölbekeller. Waschküche und Hobbyraum im UG
- Gewächshaus mit Schuppen
- Dach gedämmt und erneuert

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 384.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Pessoa de contacto

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

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)