

Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

# Charmantes Einfamilienhaus: Modernisiert und bereit für Ihr neues Zuhause

Número de propiedad: 24188379



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

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 265 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## De un vistazo

Número de propiedad	24188379
Superficie habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1938

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 44 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	384.65 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	21.09.2032	Año de construcción según el certificado energético	1997
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad





Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## La propiedad



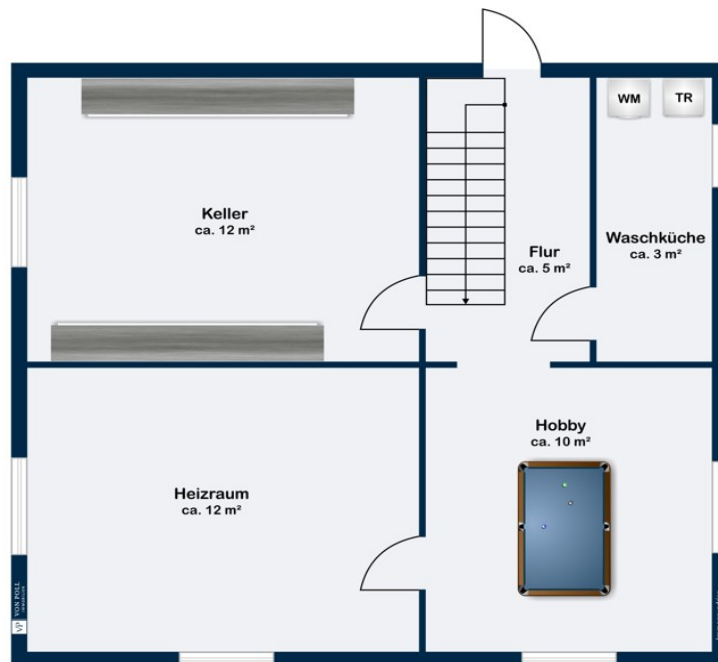
Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

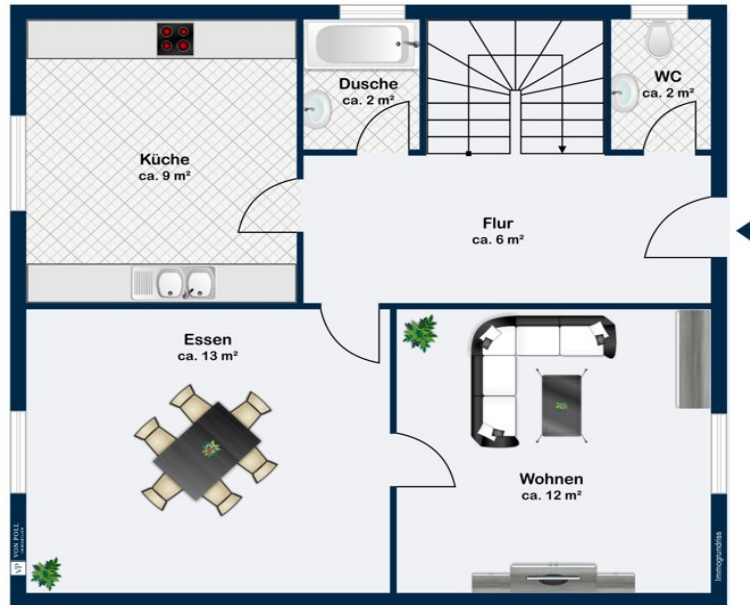
## La propiedad

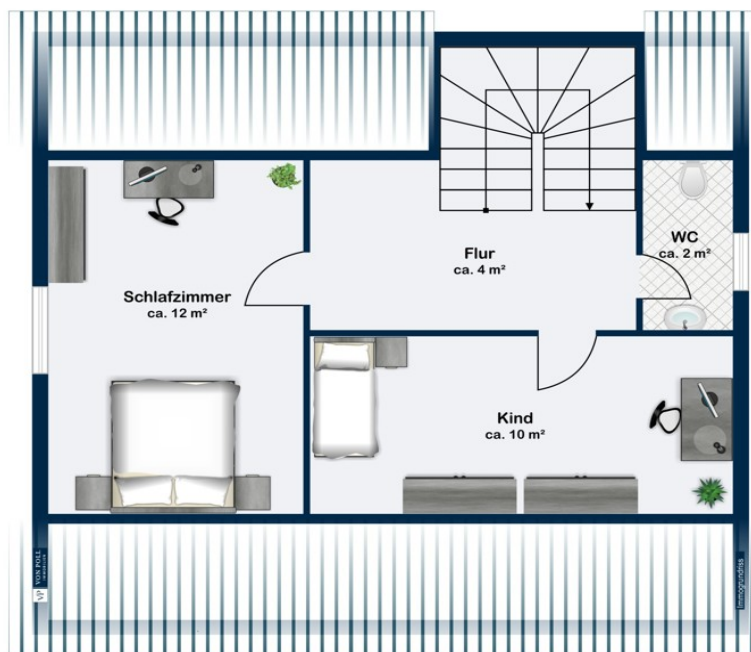


Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Una primera impresión

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 de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Otros datos

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 de propiedad: 24188379 - 74177 Bad Friedrichshall / Untergriesheim – Bad Friedrichshall

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)