

Neudenau

# Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen

Property ID: 25188013



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

PURCHASE PRICE: 355.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 977 m<sup>2</sup>

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenuau

- 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: 25188013 - 74861 Neudenau

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25188013                  |
| Living Space         | ca. 110 m²                |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 5                         |
| Bedrooms             | 3                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1955                      |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 355.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 40 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenau

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 27.02.2034      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 245.80 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | G                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1997                      |

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenuau

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenau

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenau

## The property



Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## The property





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

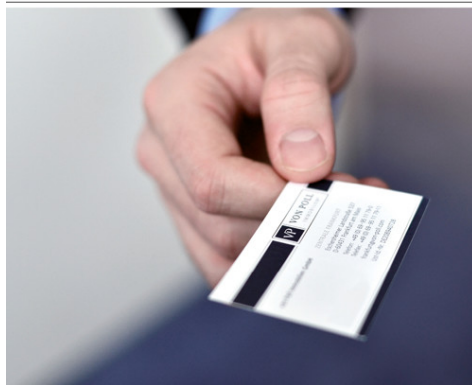


[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



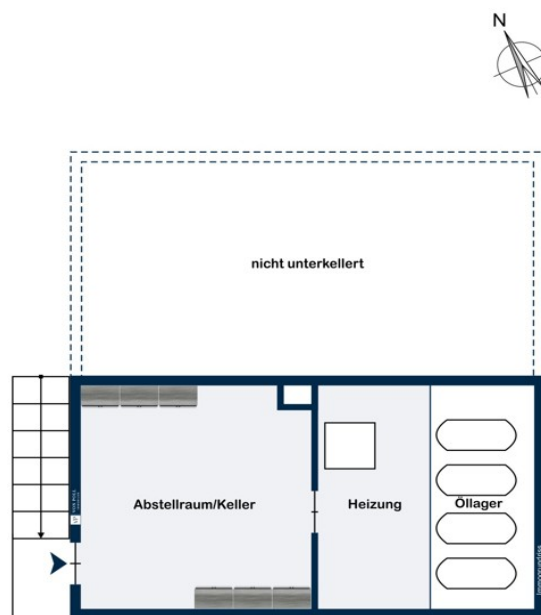
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich  
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung  
(PersCert® und WertCert®)



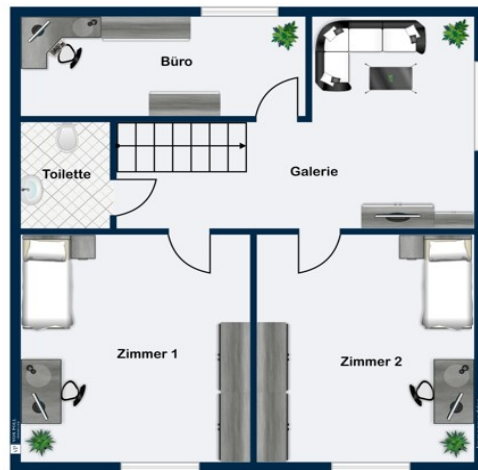
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenau

## 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: 25188013 - 74861 Neudenau

## A first impression

Ein Haus wie aus dem Märchen – Ihr Rückzugsort im Grünen Eingebettet in die idyllische Natur von Neudenau erwartet Sie ein ganz besonderes Zuhause – liebevoll als „Märchenhaus“ bezeichnet. Dieses charmante Einfamilienhaus vereint das Gefühl von Freiheit, Ruhe und Lebensfreude an einem Ort, der wie geschaffen ist für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Umgeben von Vogelgesang, frischer Luft und gelegentlichen Begegnungen mit Rehen und Hirschen, bietet dieses Haus eine einzigartige Lebensqualität – ein Ort, an dem man tief durchatmet und einfach ankommt.

**Wohnkomfort und Raumangebot:** Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 977 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 5 Zimmer. Die Raumaufteilung umfasst: Wohnzimmer Küche Schlafzimmer Kinderzimmer Gästezimmer Büro Tageslichtbad Zwei separate WCs Waschraum Separater Keller Zwei großzügige Außenstellplätze Die überdachte Südterrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und ergänzt das harmonische Gesamtbild des Anwesens. Modernisierungen und Ausbaupotenzial: Das im Jahr 1955 errichtete Haus wurde 1997 umfassend saniert. Dabei wurden folgende Bereiche erneuert: Heizungsanlage Wasser- und Heizungsleitungen Elektrik Fenster Abwasserleitungen Ausbau des Dachgeschosses 2005 folgte die energetische Sanierung des Dachs mit Dämmung und Neueindeckung. Weitere Investitionen wurden in den letzten Jahren vorgenommen: Ein neuer Kaminofen (2021) sorgt für wohlige Wärme im Wohnzimmer, während im Garten ein modernes Holzhaus sowie ein Pavillon (2022) zusätzlichen Raum zum Entspannen schaffen.

**Lage mit Lebensqualität:** Das Anwesen liegt in einer ruhigen Wohnlage von Neudenau – umgeben von Natur, mit zahlreichen Rad- und Wandermöglichkeiten direkt vor der Tür. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre gute Anbindung: Ca. 8 Gehminuten zur Bahn-Haltestelle Ca. 10 Minuten Fahrzeit nach Bad Friedrichshall Ca. 25 Minuten nach Heilbronn Fazit: Dieses liebevoll gepflegte Haus bietet nicht nur Raum zum Leben, sondern auch zum Träumen. Ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und dennoch Wert auf eine gute Erreichbarkeit legen. Dank attraktiver Um- und Neubaumöglichkeiten lassen sich hier individuelle Wohnideen perfekt realisieren.

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## Details of amenities

- Riesiges Grundstück in ruhiger Lage
- Freisitz in Südausrichtung
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Separater Kellerraum
- Zusätzliches Gäste-WC
- Garten-Pavillon
- Garten-Haus
- Windfang
- Zwei PKW-Stellplätze

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenau

## All about the location

Die Stadt Neudenau mit seinen rund 5.500 Einwohnern liegt in landschaftlich herrlicher Umgebung im idyllischen Jagsttal zwischen Bad Friedrichshall und Möckmühl. Erst 1975 kamen im Zuge der Gemeindereform die heutigen Ortsteile Herbolzheim, Siglingen, Reichertshausen und Kreßbach dazu. Durch die Nähe zu Heilbronn und dem Autobahnkreuz Weinsberg bietet Neudenau sehr gute Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorhanden und können in wenigen Minuten mit dem Auto erreicht werden. In Neudenau steht eine Grundschule mit Ganztagesangebot in Wahlform sowie in den Stadtteilen Herbolzheim und Siglingen jeweils eine Grundschule zur Verfügung. Weiterführende Schulen sind in Möckmühl, Osterburken, Adelsheim, Bad Friedrichshall, Neckarsulm und Heilbronn vorhanden. Durch die Anbindung an Bus und Bahn sind diese gut erreichbar. Einen Kindergarten finden Sie unweit der Wohnung vor. Das Freizeitangebot ist weit gefächert und es ist für jeden etwas dabei.

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 245.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25188013 - 74861 Neudenu

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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)