

Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Wohlfühlfaktor - Neuhütten

Property ID: 24188061

VERKAUFT



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

PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 500 m<sup>2</sup>

Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

- 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: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## At a glance

Property ID	24188061
Living Space	ca. 158 m <sup>2</sup>
Roof Type	Pitched roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1979
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	223.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.05.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		



Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property



Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property





Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property

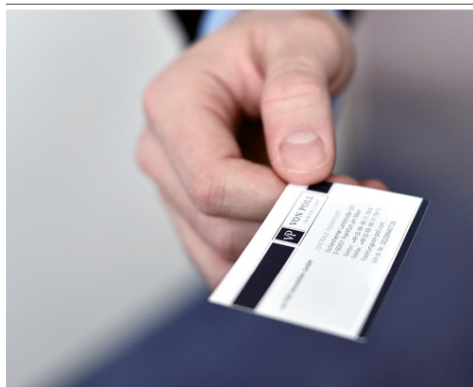


Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

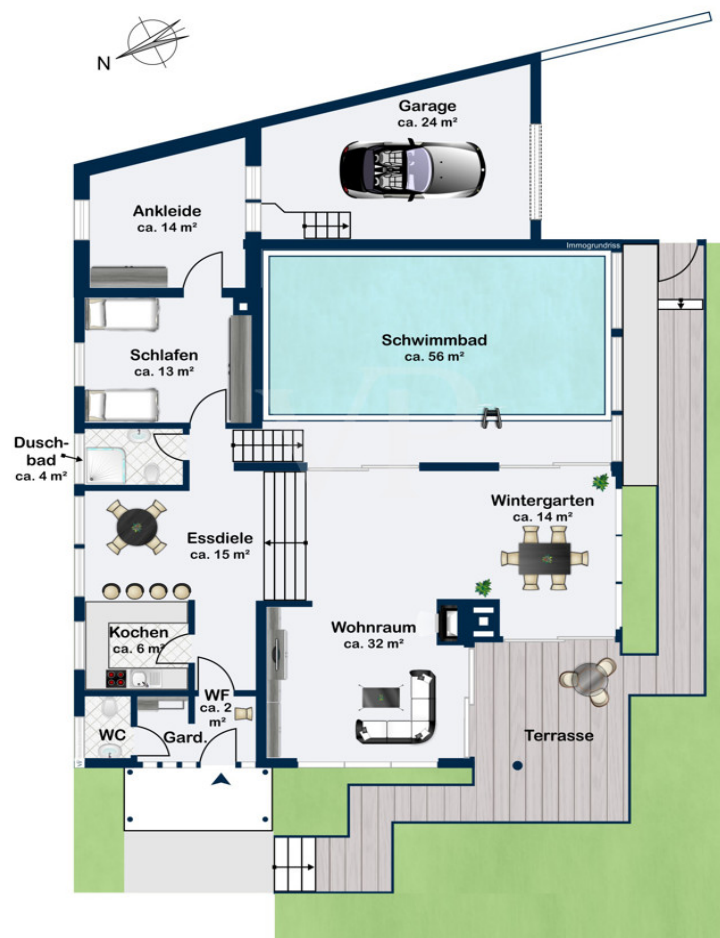


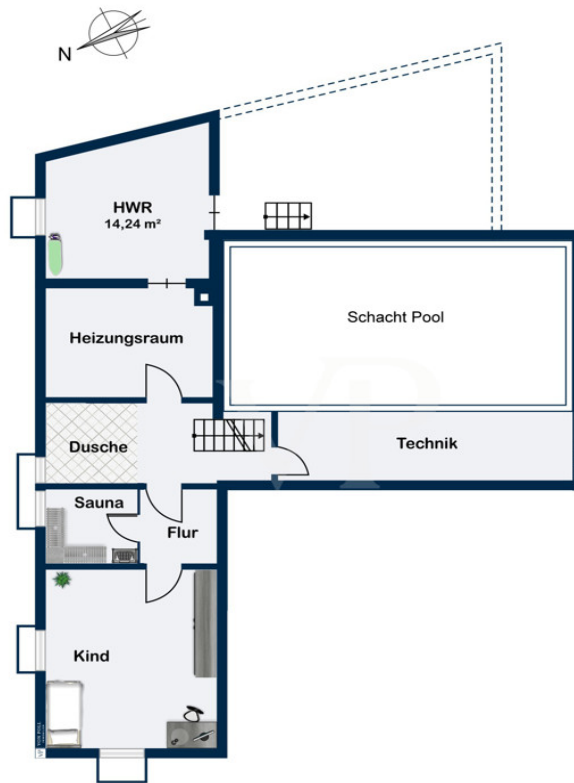
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)



Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## 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: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## A first impression

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Wohlfühlfaktor - Neuhütten Diese besondere Immobilie befindet sich auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Das Haus wurde 1979 erbaut und zuletzt 2015 modernisiert. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup>, die sich auf eine Haupt- und Gästeebene verteilt. Das Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses gelangt man in eine großzügige Diele, die Platz für eine Garderobe bietet. Gleich links befindet sich ein Gäste-WC. Vom Flur aus gelangen Sie in den offenen Essbereich. Der Wohnbereich gliedert sich direkt an und ist durch eine kleine Treppe verbunden. Ebenfalls auf dieser Ebene und direkt mit dem Wohnzimmer verbunden, der Wintergarten mit ausreichend Platz für gemütliche Abende. Dieser wurde 2015 angebaut und ist mit Blick auf den Garten der ideale Ort, um die wärmenden Sonnenstrahlen zu genießen und das Grün der umliegenden Natur zu bewundern. Große Fenster und eine Terrassentür sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet Platz zum Grillen und Entspannen. Eine Terrasse lädt zum Sonnenbaden ein und ist der perfekte Ort für Outdoor-Aktivitäten und gesellige Abende mit Freunden. Neben dem Wintergarten und dem Wohnbereich befindet sich ein Hallenbad. Dieser bietet das ganze Jahr über Badespaß und Fitnessmöglichkeiten. Angrenzend an den Essbereich befindet sich die Einbauküche. Hier finden Sie alle notwendigen Elektrogeräte und viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Außerdem gibt es ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer. Angrenzend befindet sich ein modernes Tageslichtbad, welches 2013 renoviert wurde und mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Das Untergeschoss: Eine vollunterkellerte Struktur bietet ausreichend Platz für zusätzlichen Stauraum. Außerdem befindet sich hier ein weiterer Raum, der als zusätzliches Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Für Wellnessliebhaber steht eine Sauna zum Entspannen bereit. Zusätzlich befindet sich neben der Sauna eine offene Dusche, um sich zwischen den Saunagängen abzukühlen. Das Haus wurde 2015 mit einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung ausgestattet. Eine Fußbodenheizung und ein Kamin sorgen für wohlige Wärme im ganzen Haus. Neben all diesen Vorzügen verfügt das Haus über eine Einzelgarage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher abstellen können. Alles in allem ist dieses Objekt ideal für Paare, die eine gemütliche und naturnahe Oase der Ruhe suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.



Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Solarthermie
- Terrasse
- Garten mit Gartenhäuschen
- Wintergarten
- Einzelgarage mit Stellplatz
- Indoor-Pool mit Sauna und Dusche
- Gäste-WC
- Modernes Tageslichtbadezimmer
- Einbauküche
- Kamin

Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## All about the location

Wohnen wo andere Urlaub machen!!! Wüstenrot ist eine Gemeinde im Mainhardter Wald mit etwa 6600 Einwohnern, mehr als die Hälfte davon in eingemeindeten kleineren Dörfern. Sie gehört zum Landkreis Heilbronn und zur Region Heilbronn-Franken. Im für die Gemeinde namengebenden Hauptort Wüstenrot wurde 1921 die Wüstenrot Bausparkasse gegründet. Das Anwesen selbst liegt in einer idyllischen Feldlandschaft im Teilort Neuhütten. Die A81 (Abstatt) liegt ca. 18 KM entfernt.

Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 223.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## 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)