

Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

# Ohne Provision! Saniertes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial

VP azonosító: 23188085



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

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.200 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 23188085               |
| Hasznos lakótér       | ca. 129 m <sup>2</sup> |
| Tet? formája          | Nyeregtet?             |
| AZ INGATLAN ELÉRHET?  | megállapodás szerint   |
| Szobák                | 5                      |
| Hálószobák            | 3                      |
| FÜRD?SZOBÁK           | 1                      |
| ÉPÍTÉS ÉVE            | 1925                   |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Garázs             |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vételár                  | 390.000 EUR   |
| Ház                      | Családi ház   |
| Modernizálás / Felújítás | 2021  |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA     | Részleges Felújított  |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület          | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Áttekintés: Energia adatok

|  |                |
|--|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 15.01.2034     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény  | 171.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                           |



VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan





VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan





VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan



VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan





VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan



VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan





VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan



VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan





VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan



VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan





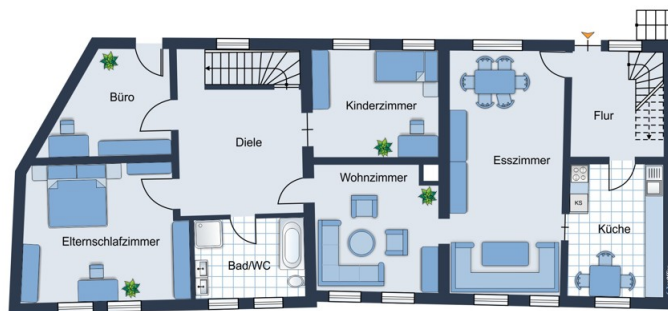
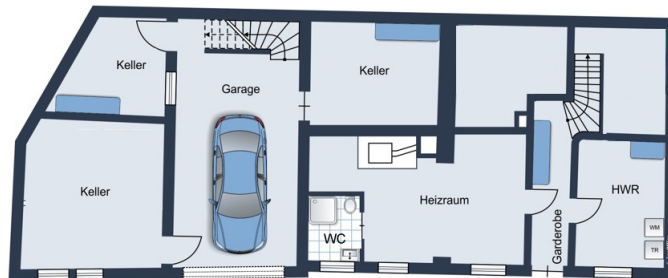
VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Az ingatlan

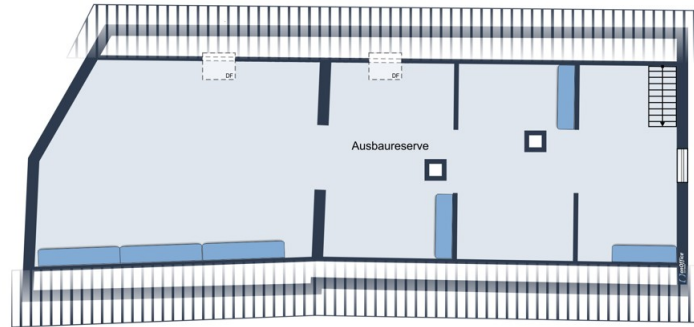


VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher**

## Az els? benyomás

Ohne Provision! Saniertes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1200 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde laufend modernisiert und renoviert, zuletzt im Jahr 2021. Das Wohngeschoss verfügt über insgesamt 5 Räume, davon 3 Schlafzimmer. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Highlight ist der geräumige Essbereich, der durch große Fensterfronten auf zwei Seiten viel Tageslicht einlässt und einen schönen Blick auf die Terrasse bietet. Die Immobilie befindet sich in einem renovierten Zustand und ist daher ohne großen Aufwand sofort bezugsfertig. Es eignet sich besonders für Familien oder Mehrgenerationen. Das Haus verfügt über ein modernes Badezimmer, welches im Jahr 2019 komplett renoviert wurde. Hier finden Sie eine zeitgemäße Dusche, eine Badewanne und hochwertige Sanitärobjekte. Ein separates WC befindet sich im Heizungskeller. Im weiteren Erdgeschoss verfügt das Haus über eine Waschküche und weitere Kellerräume. Die gesamte Elektrik wurde 2018 erneuert und entspricht dem heutigen Standard. Auch die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Gasleitungen wurden in diesem Zuge erneuert. Teilweise wurden auch die Böden und Decken erneuert, um ein zeitgemäßes Wohnambiente zu schaffen. Das Dach des Hauses wurde 1992 komplett erneuert. Das Dachgeschoss bietet Ausbaupotenzial für eine weitere Wohnebene. Ein weiteres Highlight ist die 2021 installierte Gasheizung in Kombination mit Solarthermie. Sie sorgt nicht nur für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung, sondern spart auch Kosten. Eine große Terrasse lädt zum Verweilen und Genießen ein und führt direkt in den Garten in Hanglage. Ergänzt wird das Haus durch eine Garage. Wir laden Sie herzlich ein, sich dieses Objekt näher anzusehen und sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher**

## Minden a helyszínr?!

"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.



VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23188085 - 74196 Neuenstadt am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)