

Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Wohlfühlfaktor - Neuhütten

Número da propriedade: 24188061

VERKAUFT



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

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 158 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

- 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: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Numa vista geral

|                        |                              |                             |   |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 24188061                     | Preço de compra             | 425.000 EUR   |
| Área                   | ca. 158 m <sup>2</sup>       | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado       | Telhado campo único          | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita | Modernização / Reciclagem   | 2015  |
| Quartos                | 5                            | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 2                            | Área útil                   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Casas de banho         | 2                            | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |
| Ano de construção      | 1979                         |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem                  |                             |   |

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Dados energéticos

|                                   |                               |                          |                             |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Óleo                          | Procura final de energia | 223.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 03.05.2032                    | Classificação energética | G                           |
| Aquecimento                       | Petróleo                      |                          |                             |

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel





Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## O imóvel



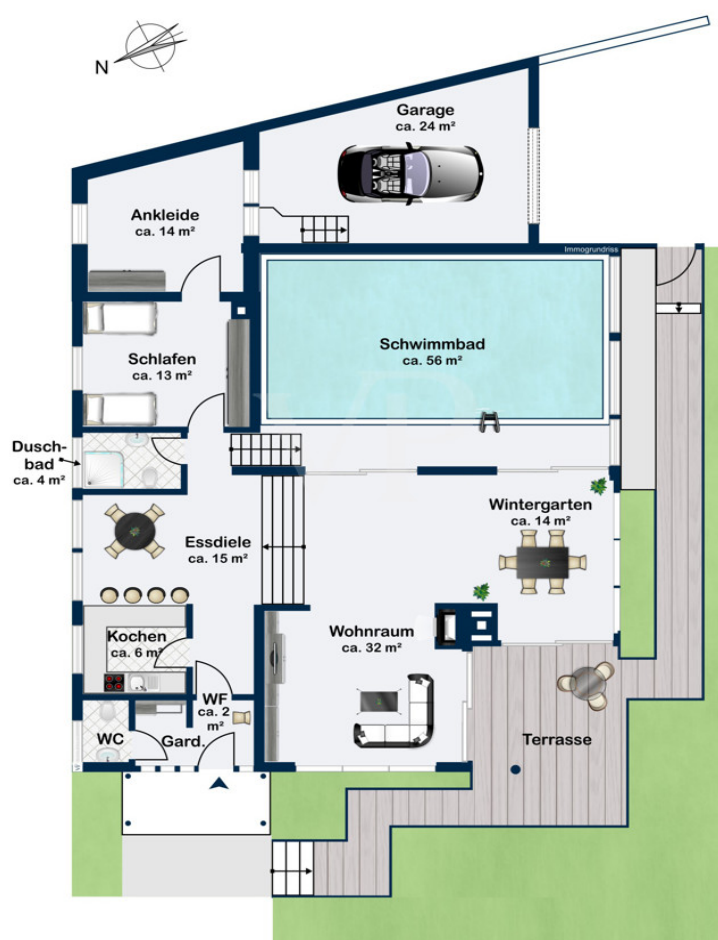
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



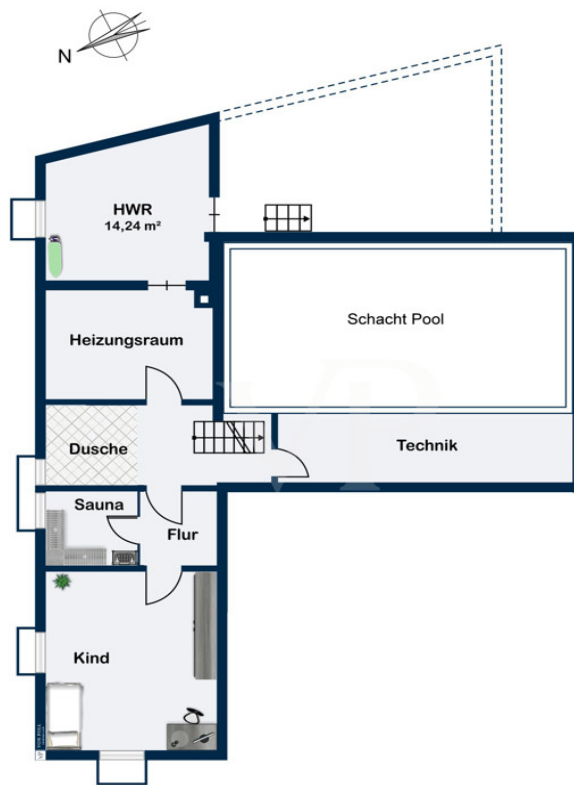
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## 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: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24188061 - 71543 Wüstenrot / Neuhütten – Wüstenrot

## 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)