

Exposé

Einfamilienhaus in Neudenau

Provisionsfrei, 1-2 Familienhaus mit Weitblick und großem Garten



Objekt-Nr. OM-413604

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Schiedt

74861 Neudenau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.012,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	292,00 m ²	Garagen	3
Nutzfläche	92,00 m ²	Stellplätze	7
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses besondere 1-2 Familienhaus in Neudenaу- Herbolzheim bietet Ihnen auf ca. 292 qm Wohnfl  e ein vielseitiges Wohnkonzept.

Es gibt einen 2ten separaten Eingang, womit sich auch Büro- oder Praxisräume verwirklichen lassen oder ein Mehrgenerationenhaus mit 2 Wohneinheiten.

Privatsphäre wird hier groß geschrieben. Es gibt nur einen direkten Nachbarn vorne an der Hofeinfahrt.

Das Highlight dieses Hauses bildet im OG die ca. 25 qm große moderne und hochwertig ausgestattete Küche (mit direkter Sitzmöglichkeit und angrenzender Speisekammer) und das schöne helle Wohn- und Esszimmer (ca. 37qm).

Von beiden Zimmern aus gelangt man auf die überdachte XXL-Terrasse (ca. 30qm), die mit seinem atemberaubenden Weitblick überzeugt. Hier fühlt man sich direkt wohl und genießt Wohlf  hlstunden mit Gästen und Familile durch die Überdachung das ganze Jahr.

Im OG befinden sich weiterhin 2 große Schlafzimmer mit 16 und 18 qm (mit direktem Zugang zur fast 100 qm großen Terrasse und Garten), abgerundet durch das große Masterbad mit ca. 15 qm und separatem WC.

Im UG befindet sich 1 Schlafzimmer, Büro, Badezimmer mit Waschmaschinen und Trockneranschluss , Gäste WC, Technikraum und 1 großes Zimmer (Wohnzimmer, Sport/ Hobbyraum, je nach Wunsch)

Insgesamt 3 Garagen und mehrere Stellplatzm  glichkeiten (hinten 3 Autos und vorne ca. 7 Autos) bieten Platz für ihre Fahrzeuge und Besuch.

Von der großen vorderen Garage kommt man trockenen Fußes in den Hauptflur, dazwischen sogar noch eine Speisekammer.

Im Fr  jhjahr erwacht der Garten mit seiner ganzen Farbenpracht und wird Ihnen im Sommer viel Freude bereiten.

Gemütliches Frühstück in der Sonne, laue Sommerabende mit einem Gläschen Wein, oder tolle Abende mit Partner oder Freunden, hier ist alles möglich.

Dazu hat der Garten einen riesigen Baumbestand mit vielen Ruheoasen. Hier findet sich immer ein sonniges, sowie schattiges Plätzchen :-)

Es bietet einen unglaublichen Freiraum für ihre Garten- und Freizeitgestaltung.

Auch ein wahres Paradies für Kinder zum verstecken und austoben.

Im Winter sogar mit eigenem Schlittenberg, wer hat das schon?

Hier kommt wirklich jeder auf seine Kosten...

Dieses mehr als gro  z  ige Anwesen müssen sie einfach live erleben und auf sich wirken lassen.

Ausstattung

Das Wohnhaus wurde bis zum Rohbau zurückgesetzt und in den letzten 3 Jahren aufwendig und umfassend saniert und zu 95% liebevoll renoviert.

* neue Hybridheizung (Wärmepumpe/Gas)

* 2 neue Solarpaneelle

* hochwertige Dämmung

* neue 3- fach- verglaste Sicherheitsfenster der Marke hapa

* Elektronik und sämtliche Rohre/Leitungen wurden erneuert.

* neue Bäder/ WCs /Küche usw.

(siehe ausführliche Liste in der Fotogalerie)

Die letzten Renovierungsarbeiten können sie nach ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen verwirklichen.

*** Zum Schluß gibt es noch ein weiteres besonderes Highlight, was es in dieser Weise selten gibt. ***

Bei Interesse kann das angrenzende Grundstück mit einer Größe von 2.104qm dazu erworben werden.

Laut Bebauungsplan und rechtsgültigen Bebauungsplan „Krautgartenäcker durch den Weg“ kann ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus darauf gebaut werden.

Interessant für mehr Generationen oder schon an die Kinder denken.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentral zu den großen Arbeitgeber in der Region.

- Lidl Neckarsulm: 17 km
- Lidl Bad Wimpfen: 15 km
- Audi Neckarsulm: 16 km
- Bechtle Neckarsulm: 19 km
- SLK Klinik Bad Friedrichshall: 14 km

Mit der S-Bahn / Bahn kommt man direkt im Ort los.

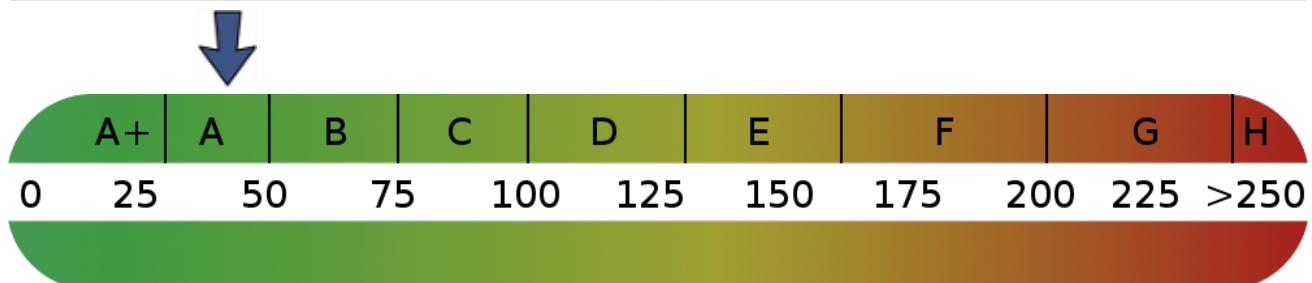
Zum Bahnhof ca.5 Gehminuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

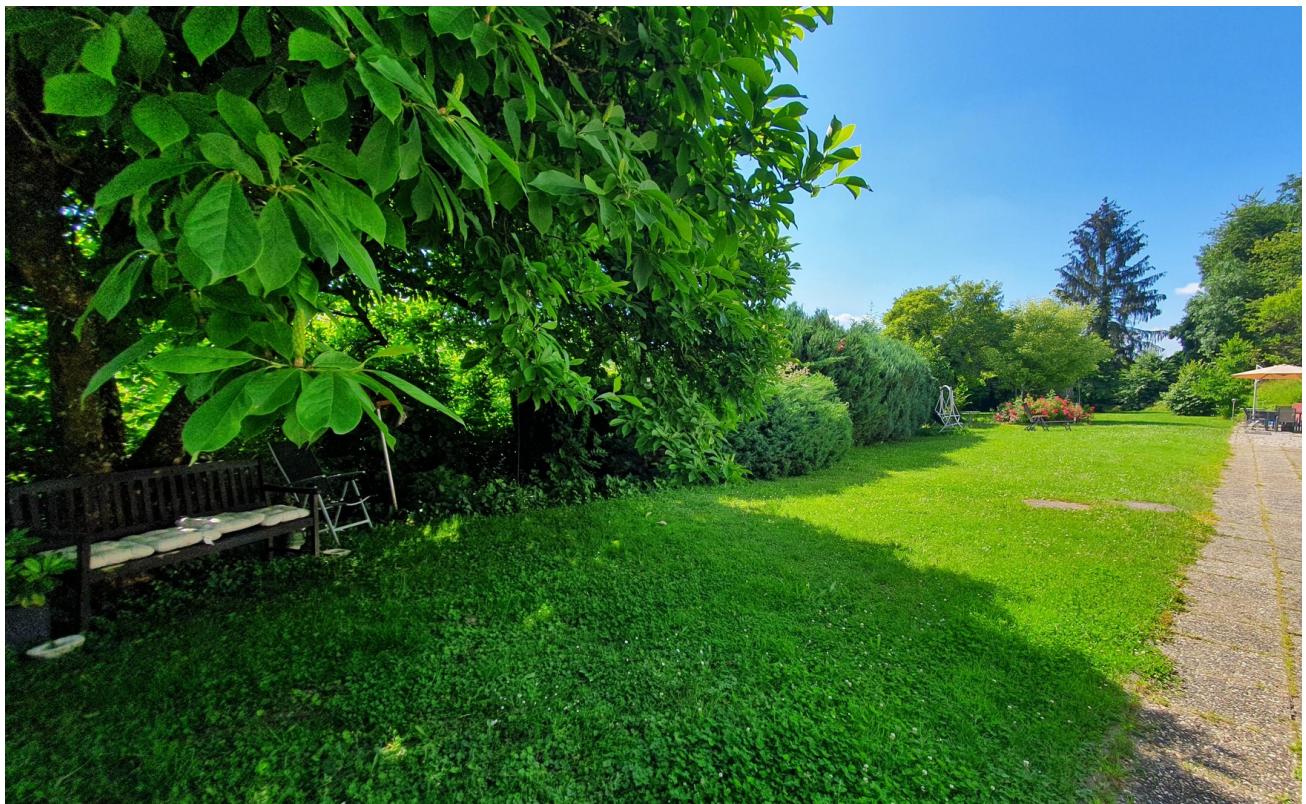
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



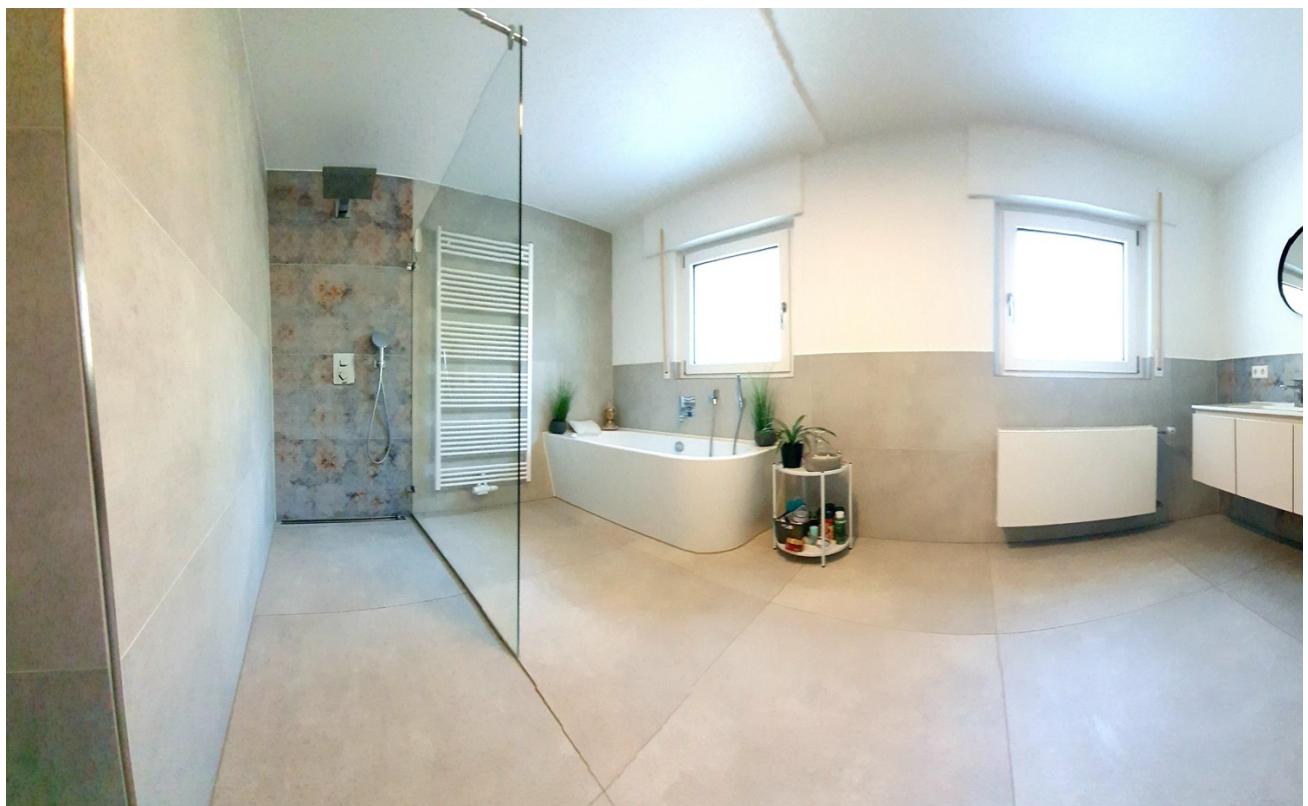
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



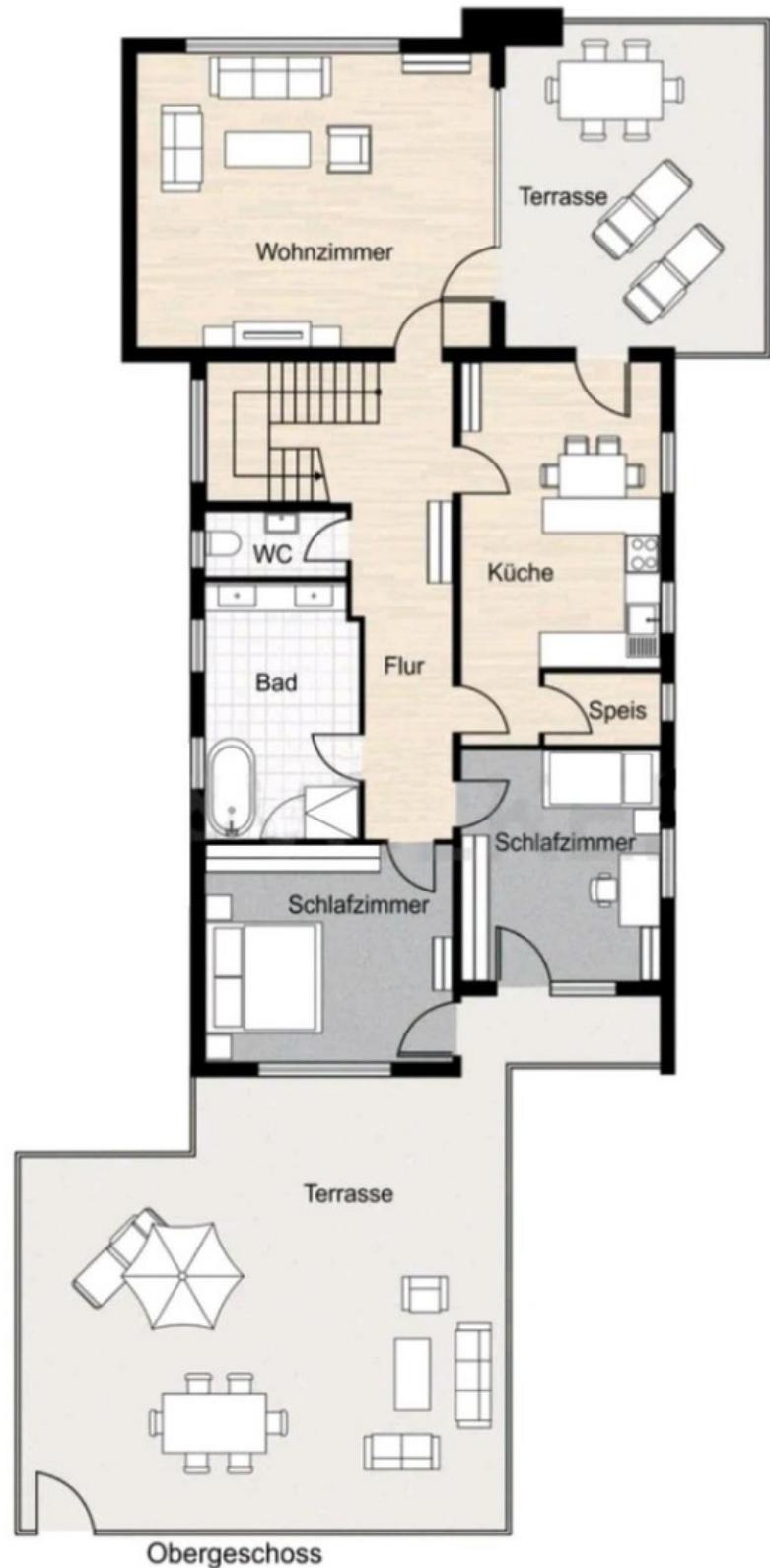
Exposé - Galerie



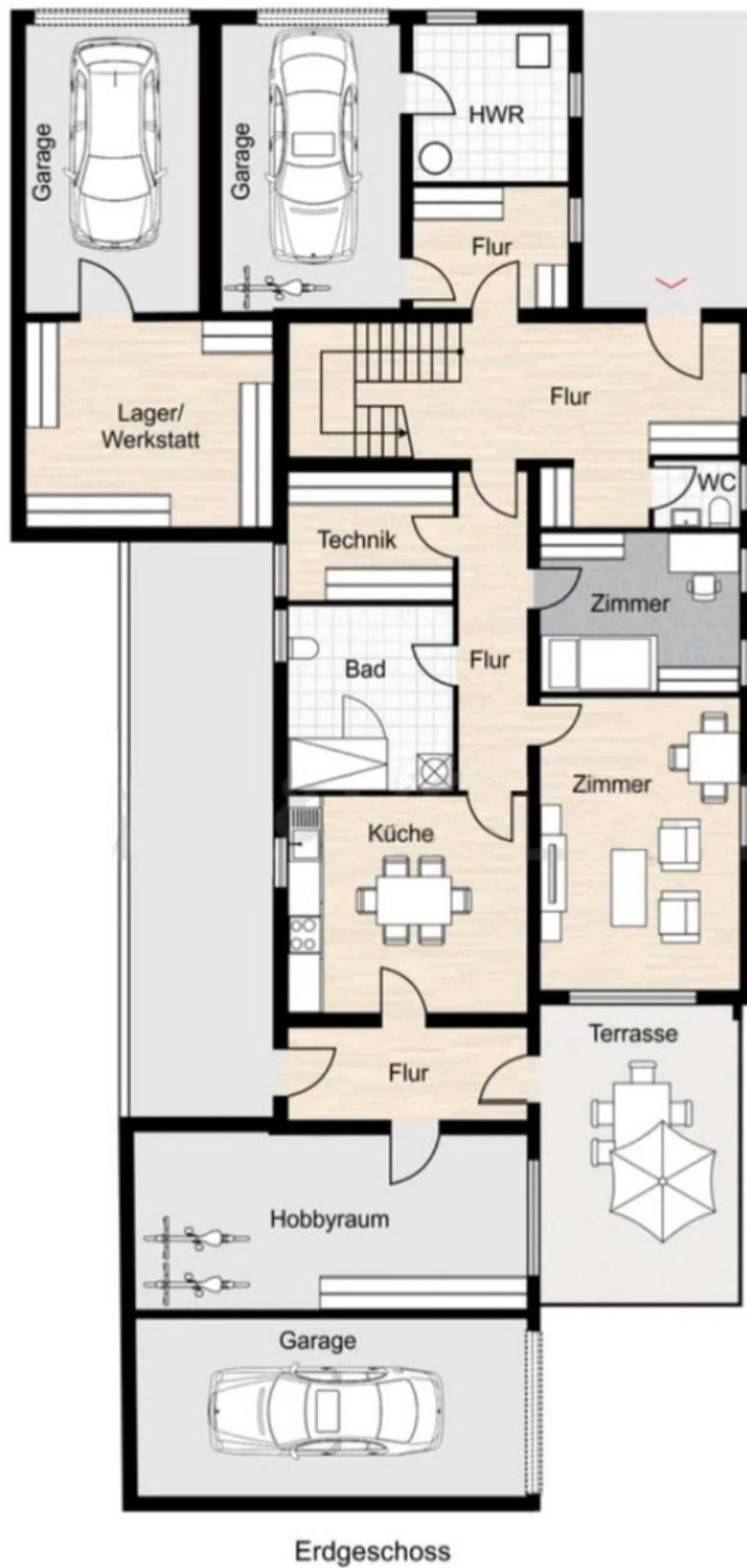
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Ausstattungsdetails

Einbau Wärmepumpe Mai 2022

Erneuerung der Wasserrohre (Kupfer) 2021

Erneuerung der Elektrik 2021

neue Gasleitung verlegt 2021

Überprüfung des Daches mit Dachbohrung 2021

Einbau neuer Fenster (3-fach-Verglasung, einbruchshemmend)

neue Rolladen, Rolladenkästen gesäumt 2022

Einbau einer neuen Gas-Heizung 2022

REFERENCES AND NOTES

Digitized by srujanika@gmail.com

Nieder-Starkstromanschluss 2022

Einbauküche Januar 2022

mit hochwertigen Einbaugeräten von

Sanierung Badezimmer März 2022

Begehbarer Dusche mit Glaswand 160 cm,

Badewanne 160 cm, Waschtisch Burgbad

Sanierung kleines Bad

mit Duschwanne 90 x 90 cm, Hansgrohe Duschbrause, Fliesen in Holzoptik

Starkstrom vorbereitet für

für Sauna, E-Autos und Gartengeräte

Stromkabel für elektrisches Tor – Hofeinfahrt

Zahlreiche Netzwerkdosen

2 neue Solarpaneelen

Sanierung Terrasse Mai 2022

neuer Belag, neuer Rheinkies, Dachrinne erneuert + Kiesfangleiste, 10 cm Wärmedämmung

März 2023 – Mai 2023

neue Haardämmung Ø6 16 cm, HG 23 cm

Stützenwand ausgebessert und gestrichen