

Exposé

Einfamilienhaus in Neudenu-Herbolzheim

Freistehendes Einfamilienhaus in Hanglage mit wunderschöner Aussicht über Neudenu-Herbolzheim



Objekt-Nr. OM-428540

Einfamilienhaus

Verkauf: **389.000 €**

74861 Neudenu-Herbolzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	805,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 steht auf einem 805 m² großen Grundstück und bietet rund 200 m² Wohnfläche. Es ist perfekt für Familien oder Haushalte mit hohem Platzbedarf. Insgesamt stehen sieben Zimmer, zwei Badezimmer und zwei Gäste-WC zur Verfügung. Das Raumangebot wird durch zwei Balkone, eine Terrasse und einen Wintergarten ergänzt. Die Größe des Hauses und die Anzahl der Räume ermöglichen flexible Nutzungen, beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel und die Warmwasserbereitung ebenfalls zentral über die Heizung. In den Wohn- und Schlafräumen wurde überwiegend Parkett verlegt. Die Kunststofffenster, Balkon- und Terrassentüren, die Haustür und das Garagentor wurden 2014 erneuert. Die Badezimmer und Toiletten wurden 2012 modernisiert. Das Dach ist gedämmt, der Dachboden ist nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzfläche oder Ausbaumöglichkeiten. Ein unbeheizter Keller mit massiver Stahlbetondecke ergänzt das Gebäude. Hervorzuheben sind die Hanglage des Hauses und die uneingeschränkte Aussicht über Neudenuau-Herbolzheim.

Zum Haus gehören ein ca. 35 m² großer Keller und ein ca. 110 m² großer Dachboden. Der Dachboden kann aktuell als Abstell- und Lagerbereich genutzt werden. Es gibt zwei Balkone und eine Terrasse. Die Außenflächen haben zusammen eine Fläche von rund 45 m². Eine Garage ist am Haus vorhanden. Eine zweite Garage in etwa 150 Metern Entfernung könnte zusätzlich für 18.000 Euro erworben werden.

Ausstattung

- Wintergarten
- Kamin
- Zwei Balkone
- Terrasse
- Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Einbauküche
- Duschbad
- Wannenbad
- Gäste-WC
- Kunststofffenster (erneuert 2014)
- Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Garage am Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ausbaureserve im Dachgeschoss.

Abtrennung einer Einliegerwohnung im UG wäre möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Herbolzheim der Stadt Neudenu im Landkreis Heilbronn. Der Ort liegt idyllisch im Jagsttal und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gewachsener Infrastruktur und familienfreundlichem Umfeld. Schulen, Kindergärten, Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso gastronomische Angebote. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten in den umliegenden Orten erreichbar.

Wichtige Einrichtungen in der Nähe:

- Grundschule Herbolzheim: ca. 400 m
- Kindergarten St. Josef: ca. 500 m
- Spielplatz und Sportanlagen: ca. 300 m
- Restaurant / Biergarten: ca. 280 m
- Apotheke: ca. 2,8 km
- Supermarkt (Netto): ca. 3,3 km

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut. Der Bahnhof Herbolzheim (Jagst) ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung Heilbronn und Würzburg. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in der Nähe.

- Bahnhof Herbolzheim (Jagst): ca. 600 m
- Bushaltestelle „Sportheim“: ca. 320 m
- Autobahnanschluss A81: ca. 7,2 km

Damit verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte der Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Aussicht Nord/Ost



Aussicht Ost

Exposé - Galerie



Hanglage des Objektes



Außenbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Treppen zum OG



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Küchenfenster

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Terrasse/Garten Süd/West

Exposé - Galerie



Flur/Treppe im OG



WoZi UG oder Schlafzimmer 4

Exposé - Galerie



Aussenkamin



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Küche

Exposé - Galerie



Flur UG



Aufgang zum Haus

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer UG

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



Obergeschoss

