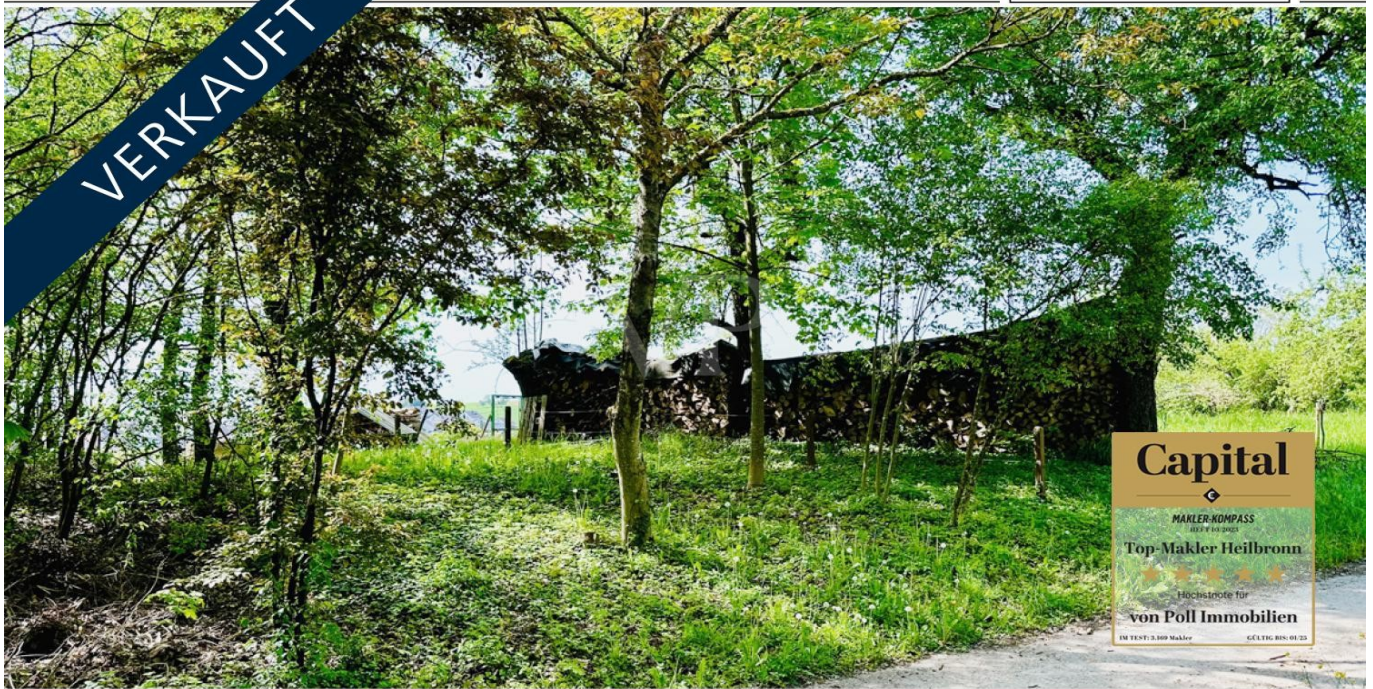


Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

# Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Ausbaupotenzial – Sofort bezugsfertig

Objektnummer: 24188185

VERKAUFT



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24188185   |
| Wohnfläche   | ca. 129 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1925       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 345.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 171.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.01.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2021           |



Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie





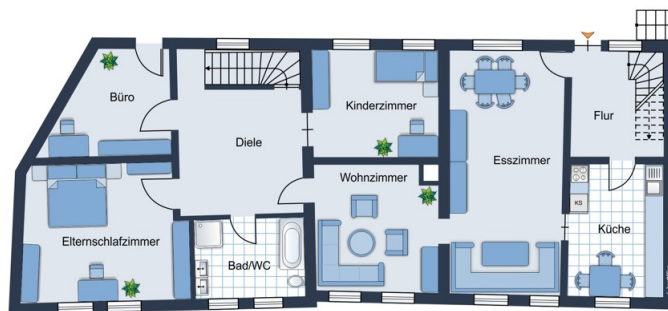
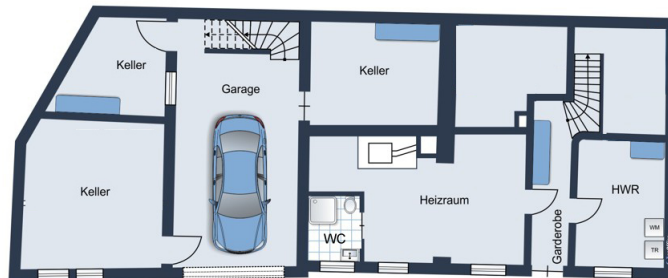
Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Die Immobilie

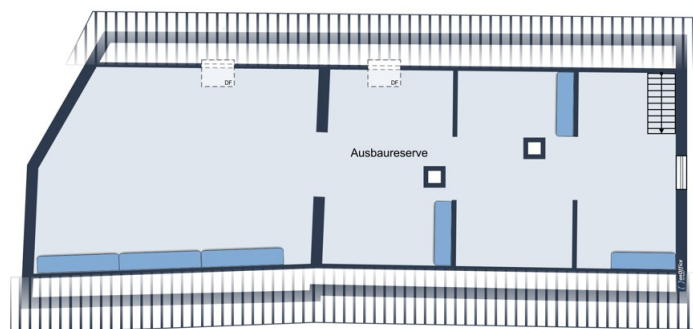


Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher**

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück und Ausbaupotenzial – Sofort bezugsfertig

Dieses modernisierte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1200 m<sup>2</sup> bietet Ihnen und Ihrer Familie den idealen Ort zum Wohnen und Wohlfühlen. Mit einer Wohnfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> und einem renovierten Zustand ist es sofort bezugsfertig und perfekt für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte geeignet.

Im Wohngeschoss erwarten Sie fünf großzügig geschnittene Räume, darunter drei Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der lichtdurchflutete Essbereich ist ein besonderes Highlight, mit großen Fensterfronten auf zwei Seiten, die einen herrlichen Blick auf die Terrasse eröffnen.

Das moderne Badezimmer wurde 2019 komplett renoviert und bietet eine zeitgemäße Dusche, eine Badewanne und hochwertige Sanitärobjekte. Weitere praktische Räume wie eine Waschküche und Kellerräume, darunter ein separates WC im Heizungskeller, bieten viel Stauraum und Komfort.

Die technischen Aspekte des Hauses sind auf dem neuesten Stand: Die Elektrik sowie Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen wurden 2018 erneuert, während das Dach bereits 1992 komplett saniert wurde. Ein besonderes Plus ist die 2021 installierte Gasheizung in Kombination mit einer Solarthermie-Anlage, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für niedrige Energiekosten sorgt. Zudem bietet das Dachgeschoss Ausbaupotenzial für eine zusätzliche Wohnebene.

Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen ein und führt in den idyllischen Garten in Hanglage – eine perfekte Oase für Naturfreunde. Eine Garage ergänzt die Immobilie und bietet zusätzlichen Komfort.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Ausstattung und Details

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



Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Alles zum Standort

"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. Das Haus befindet sich in einer 30 Zone. Eine digitale Anzeige wurde bereits vor dem Nachbarhaus angebracht.

Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24188185 - 74196 Stein am Kocher – Neuenstadt am Kocher

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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