

74861 Neudenau / Herbolzheim (Jagst)

Ein Haus, viele Möglichkeiten – jetzt entdecken!



Kaufpreis

165.000 €

Wohnfläche

131,77 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

**Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Salwat

07131 266990

thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,77 m ²
Zimmer	6
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	210 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	165.000 €
Außencourtage	4,76 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1954
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1954
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	25.06.2036
Endenergiebedarf	298.70
Primär-Energieträger	OEL

Objekt-Titel

Ein Haus, viele Möglichkeiten – jetzt entdecken!

Lage-Beschreibung

Die historische Fachwerkstadt Neudenau mit rund 5.600 Einwohnern liegt im Nordosten des Landkreises Heilbronn und verbindet den Charme einer gewachsenen Kleinstadt mit einer attraktiven Lage inmitten der reizvollen Landschaft des unteren Jagsttals.

Besonders für Familien und Menschen, die Wert auf ein lebenswertes, überschaubares Umfeld legen, bietet die Stadt eine gute Basis. Das Betreuungs- und Bildungsangebot wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich ausgebaut und umfasst Kindertagesstätten und Kindergärten, drei Grundschulen, eine Musikschule sowie eine Außenstelle der Volkshochschule.

.....
Online-ID:
MVMWDQMK
.....

Objekt-Nr.:
MS151
.....



vr-wohnen.de
**Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken**

Auch im Alltag profitieren die Einwohner von einer soliden örtlichen Infrastruktur. Ärzte und Apotheken sind vor Ort vorhanden, ebenso Lebensmittelmärkte, Geschäfte für den täglichen Bedarf und Banken. Weiterführende Angebote und größere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind über kurze Wege erreichbar.

Für Freizeit und gesellschaftliches Leben bietet Neudenau eine bemerkenswerte Vielfalt. Mehr als 50 Vereine und Organisationen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot in den Bereichen Sport, Kultur, Musik und Gemeinschaft.

Auch für Berufspendler und Gewerbetreibende ist der Standort interessant. Die Autobahn A81 mit der Anschlussstelle Möckmühl ist in wenigen Kilometern erreichbar und bietet eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Darüber hinaus verfügt Neudenau über mehrere Bahnhaltdepunkte entlang der Strecke Stuttgart – Heilbronn – Osterburken – Würzburg. Regionalbahnen verbinden den Ort unter anderem mit Heilbronn und Osterburken. Ergänzt wird das Angebot durch den regionalen Busverkehr.

Fazit: Neudenau bietet kurze Wege, eine gute Grundversorgung sowie ein vielseitiges Umfeld für Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie selbst?

Befindet sich in zentraler Lage im Neudenauer Stadtteil Herbolzheim. Bahnhof und Bushaltestelle sind bequem in unmittelbarer Nähe erreichbar. Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie und weitere Geschäfte befinden sich im nahen Umfeld, ebenso ein Kindergarten. Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar – für kurze Wege und hohen Alltagskomfort.

Ausstattungs-Beschreibung

- Satteldach
- nicht unterkellert
- großzügiger Dachboden
- insgesamt sechs Räume
- zwei Abstellräume im Erdgeschoss, davon einer kompakt unter der Treppe
- separater Hauseingang
- Verkaufsraum mit eigenem Kundeneingang
- zwei große Schaufenster im Erdgeschoss
- Schaufenster mit elektrischen Jalousien
- WC mit Waschbecken im Erdgeschoss
- WC mit Waschbecken im Obergeschoss
- ältere Küchenzeile mit Durchlauferhitzer
- Bodenbeläge u.a. Laminat und Fliesen
- überwiegend Holzfenster
- vereinzelt Kunststofffenster, u.a. im Verkaufsraum (BJ 2000 + 2006)
- Ölheizung (BJ 2000)
- Beheizung über Heizkörper
- ein Pkw-Stellplatz im Hof
- Nebengebäude/Anbau (= Heizung und Öltank)

Objektbeschreibung

Mit Freude präsentieren wir Ihnen diese interessante Immobilie im beschaulichen Herbolzheim. Das Gebäude bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Wohnzwecke, eine gewerbliche Nutzung als auch für die attraktive Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das ursprünglich ca. 1954 als Wohn- und Geschäftshaus errichtete Gebäude wurde im Jahr 2001 innerhalb des Hauses für eine rein gewerbliche Nutzung umgebaut. Im Zuge dieser Umgestaltung wurde unter anderem aus dem ehemaligen Tageslichtbad im Obergeschoss ein WC mit Technikbereich.

Auf Erd- und Obergeschoss verteilen sich insgesamt rund 132 m² Wohn- und Nutzfläche. Die derzeitige Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Küche / Aufenthaltsraum
- zwei Räume
- WC
- zwei Abstellräume

Obergeschoss:

- vier Räume
- WC / Technikraum (ehemals Tageslichtbad)

Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung, die sich außerhalb des Hauses in einem kleinen Anbau befindet.

Die Immobilie ist nicht unterkellert, verfügt dafür jedoch über einen großzügigen Dachboden, der über eine praktische Ausziehtreppe erreichbar ist. Ein möglicher Ausbau des Dachgeschosses könnte weiteres Potenzial zur Schaffung zusätzlichen Raums bieten. Ob und in welchem Umfang ein Ausbau möglich ist, sollte bei konkretem Interesse direkt mit dem zuständigen Bauamt abgestimmt werden.

Das Grundstück besteht im Wesentlichen aus dem Gebäude samt Anbau sowie der Hofeinfahrt mit einem Pkw-Stellplatz im Freien. Einen klassischen Garten oder größere Außenflächen bietet die Immobilie nicht.

ZUSTAND:

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, dies wurde bei der Preisfindung bereits berücksichtigt.

Umfang und Höhe notwendiger Investitionen hängen maßgeblich von der zukünftigen Nutzung und den persönlichen Ansprüchen Ihrerseits ab und sollten entsprechend seriös eingeplant werden.

Auch der Energieausweis weist auf energetische Optimierungsmöglichkeiten hin. Unter anderem werden Maßnahmen an der Fassade, den Fenstern sowie der Heizungsanlage empfohlen.

UNSER FAZIT:

Das Haus ist für Käufer interessant, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Ob Sie zusätzlichen Wohnraum suchen, Räume für Ihre berufliche oder gewerbliche Tätigkeit benötigen oder Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten – hier stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten offen.

Kurzum: ein Haus, viele Möglichkeiten!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann laden wir Sie herzlich dazu ein, die Immobilie zunächst ganz bequem im Rahmen unseres 3D-Rundgangs kennenzulernen. Gerne stehen wir Ihnen im Anschluss für eine persönliche Besichtigung vor Ort zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

sonstige Angaben

ALLGEMEINES:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit jedoch keine Gewähr übernehmen.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir eine Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 4,76 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (= 4,00 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

WICHTIG:

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte sowohl auf emotionaler als auch auf sachlicher Grundlage getroffen werden. Wir empfehlen daher grundsätzlich, die Immobilie gemeinsam mit einem unabhängigen Fachmann – etwa einem Bauingenieur oder Architekten – bei einem weiteren Besichtigungstermin zu bewerten. So lassen sich offene Fragen klären und etwaige Investitionen im Vorfeld besser einschätzen.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Michael Salwat
Immobilienfachwirt (IHK) / Immobilienwirt (AWI)
Bezirksleiter Immobilien im Team
Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-14

E-Mail: michael.salwat@wuestenrot-sinn.de

Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

www.wuestenrot-immobilien.de/michael.salwat

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Wohnung steht Ihnen Herr Sebastian Staat, Wüstenrot Bausparkasse Bad Rappenau, unter Tel. 07264 890434 sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen







