

# Moderne Doppelhaushälfte in Neudenu-Herbolzheim

Schelmenklinge 15/1, 74861 Neudenu

- Massivbau
- Balkon mit Süd-Lage
- Zwei PKW-Stellplätze mit Vorrüstung für Wallbox
- 5 Zimmer
- offener Schnitt im Wohn-, Ess- u. Küchenbereich
- Erhöhte Decken im Erdgeschoss für ein offenes Raumgefühl

EXPOSÉ



# Das Haus

Moderne Doppelhaushälfte in familienfreundlicher Lage von Neudenu-Herbolzheim.

Auf einem 298 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie großzügige Wohn- und Nutzflächen mit hellen Räumen, einer weitläufigen Terrasse, einem sonnigen Balkon und einem ausgebauten Dachgeschoss – selbstverständlich ebenfalls mit Fußbodenheizung. Ideal für junge Paare, die ihr Homeoffice neu definieren möchten, ebenso wie für Familien, die Wert auf Platz, Komfort und eine ruhige Umgebung legen. Die Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und der Bahnverbindung rundet das Gesamtpaket perfekt ab.



# Schlüsselfakten

Objektart: Doppelhaushälfte

Kaufpreis: 619.900,- €

Wohn- und Nutzfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Baujahr: 2024

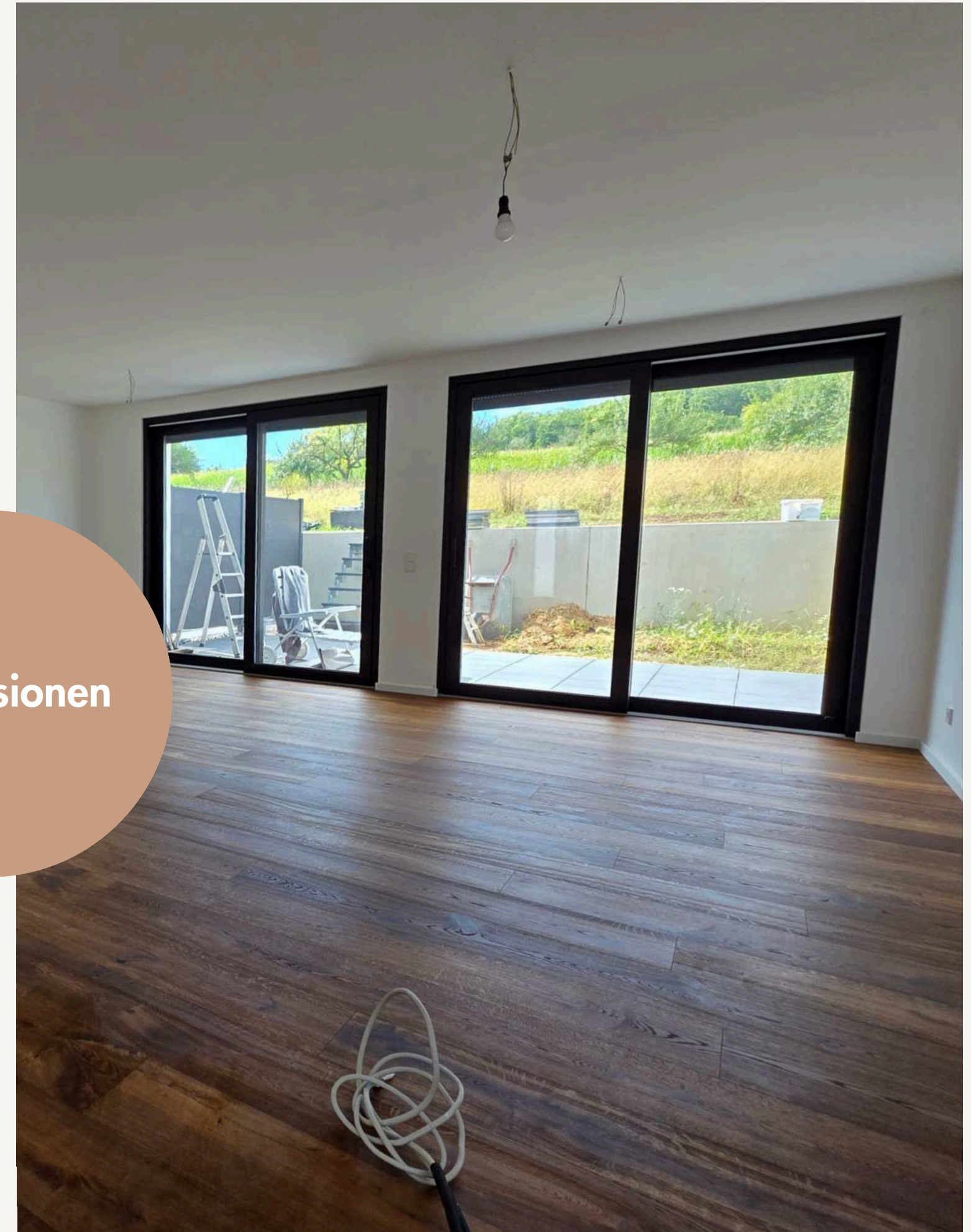
Käuferprovision: keine

Balkon/Terrasse: Ja

Keller/Dachboden: Nein / Ja

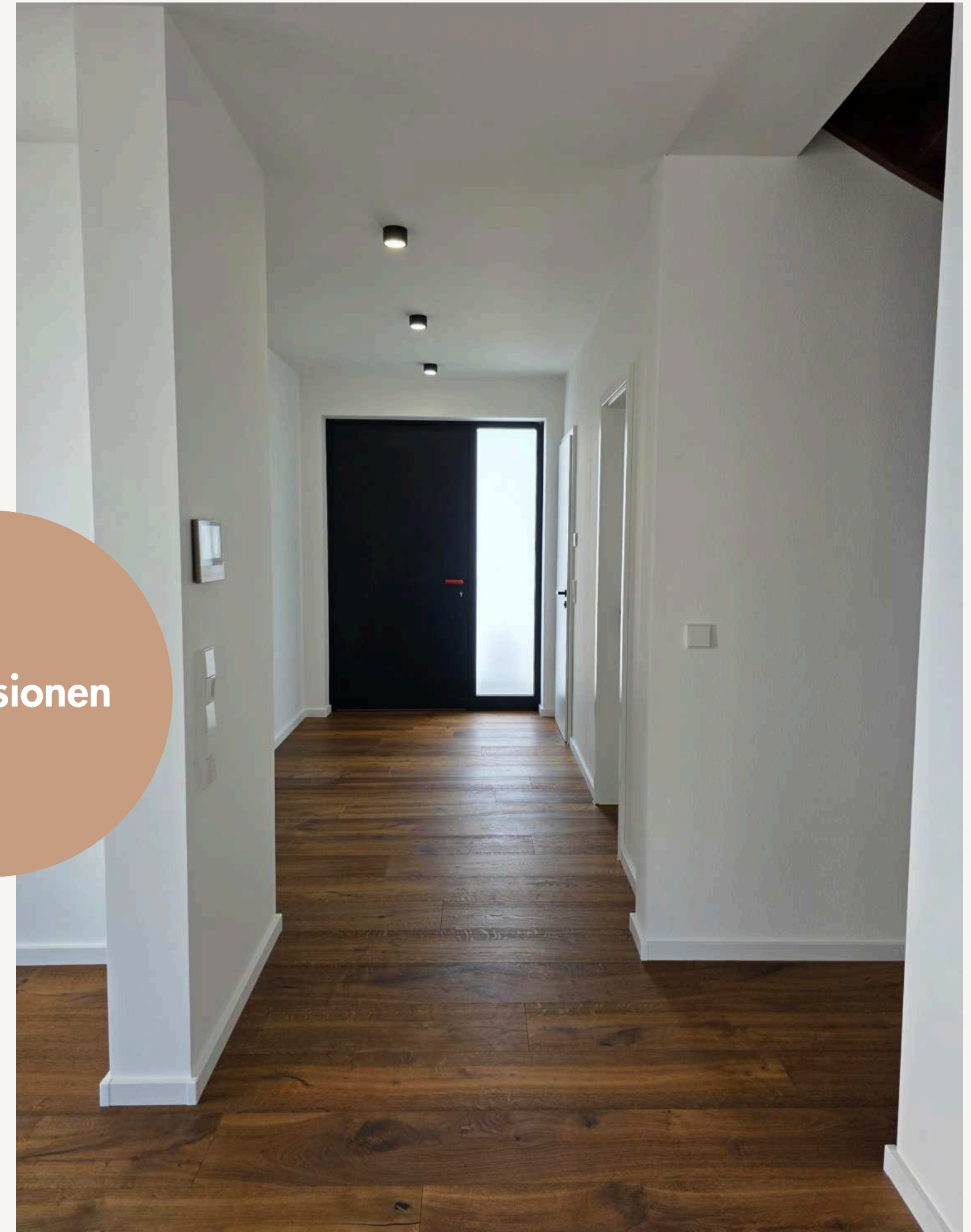
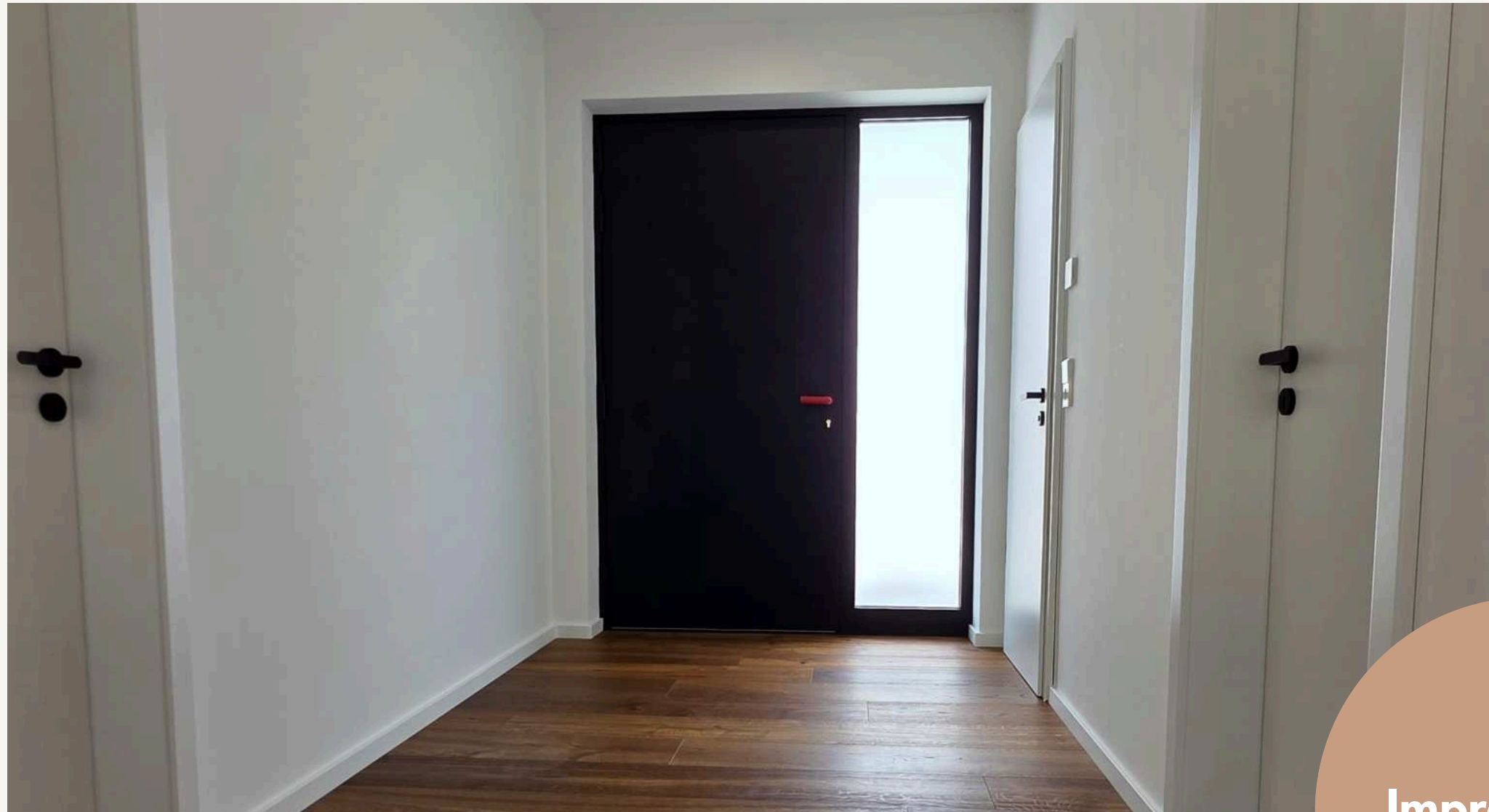
Heizungsart: Luft-Wasser-Wärmepumpe





Impressionen

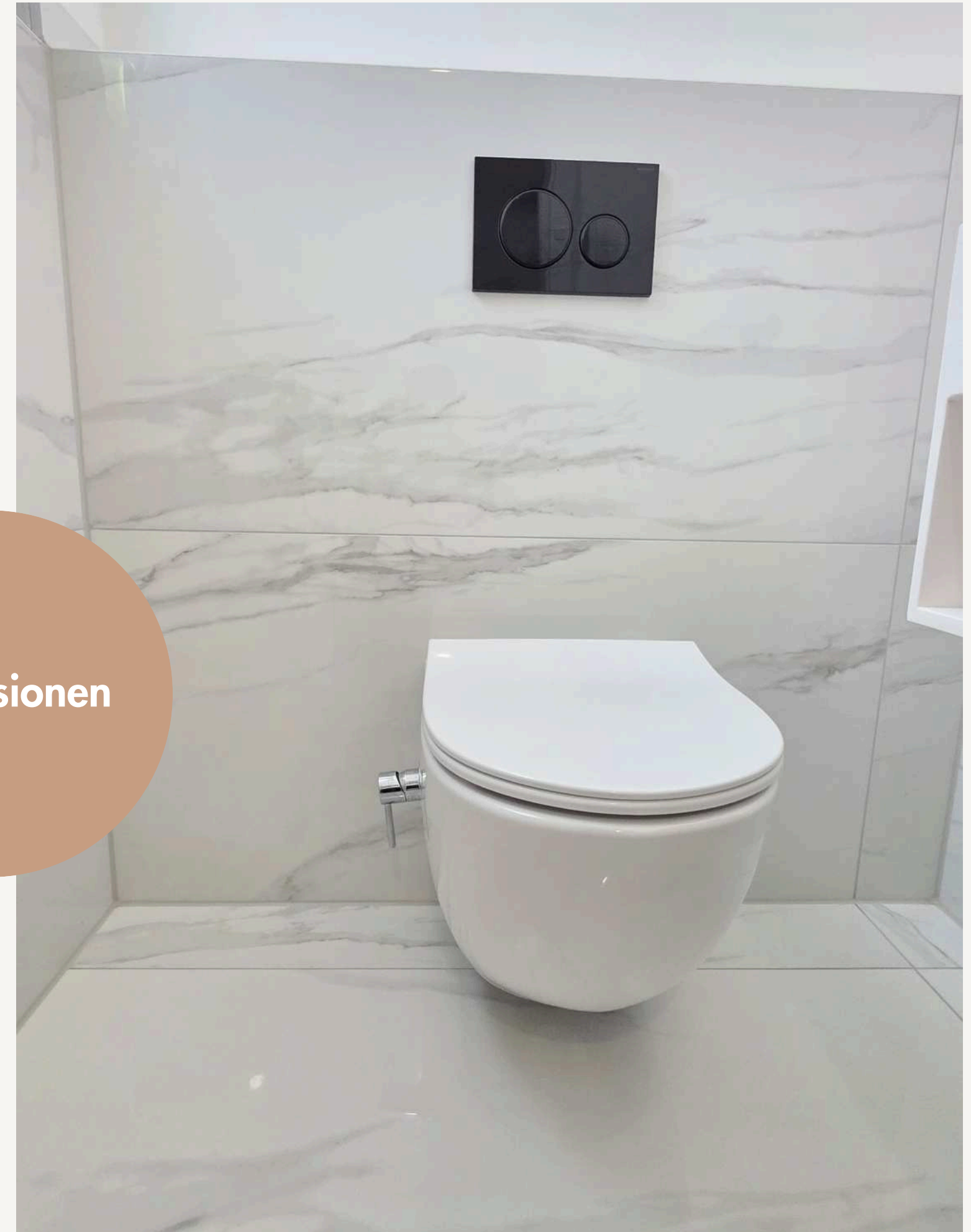




Impressionen







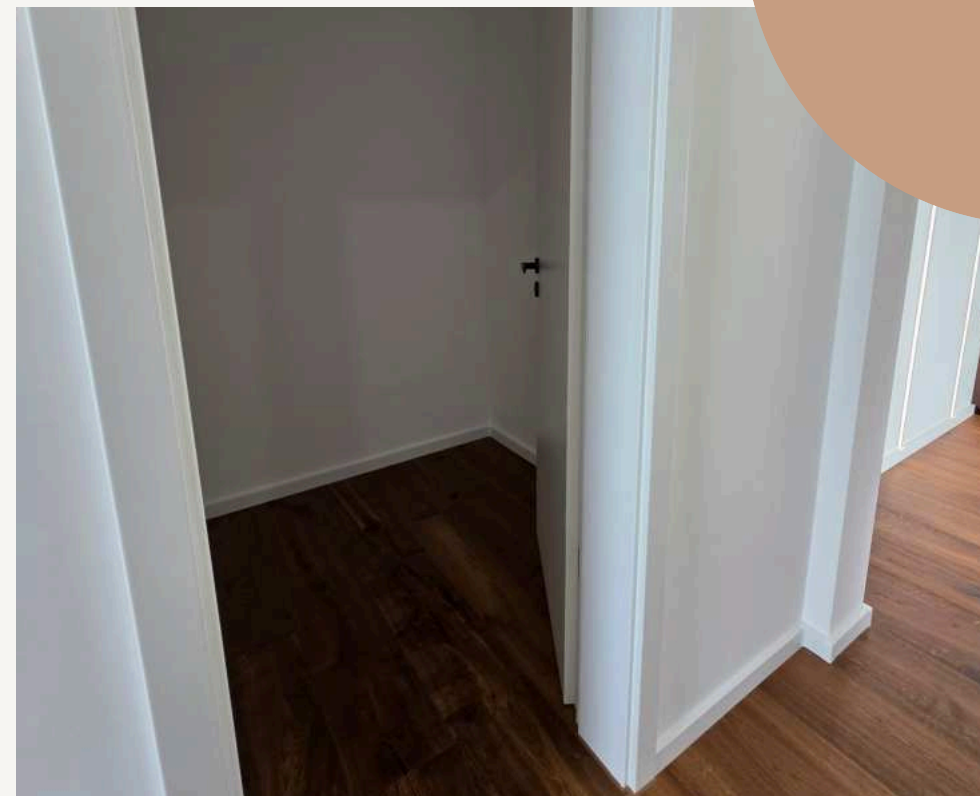
Impressionen



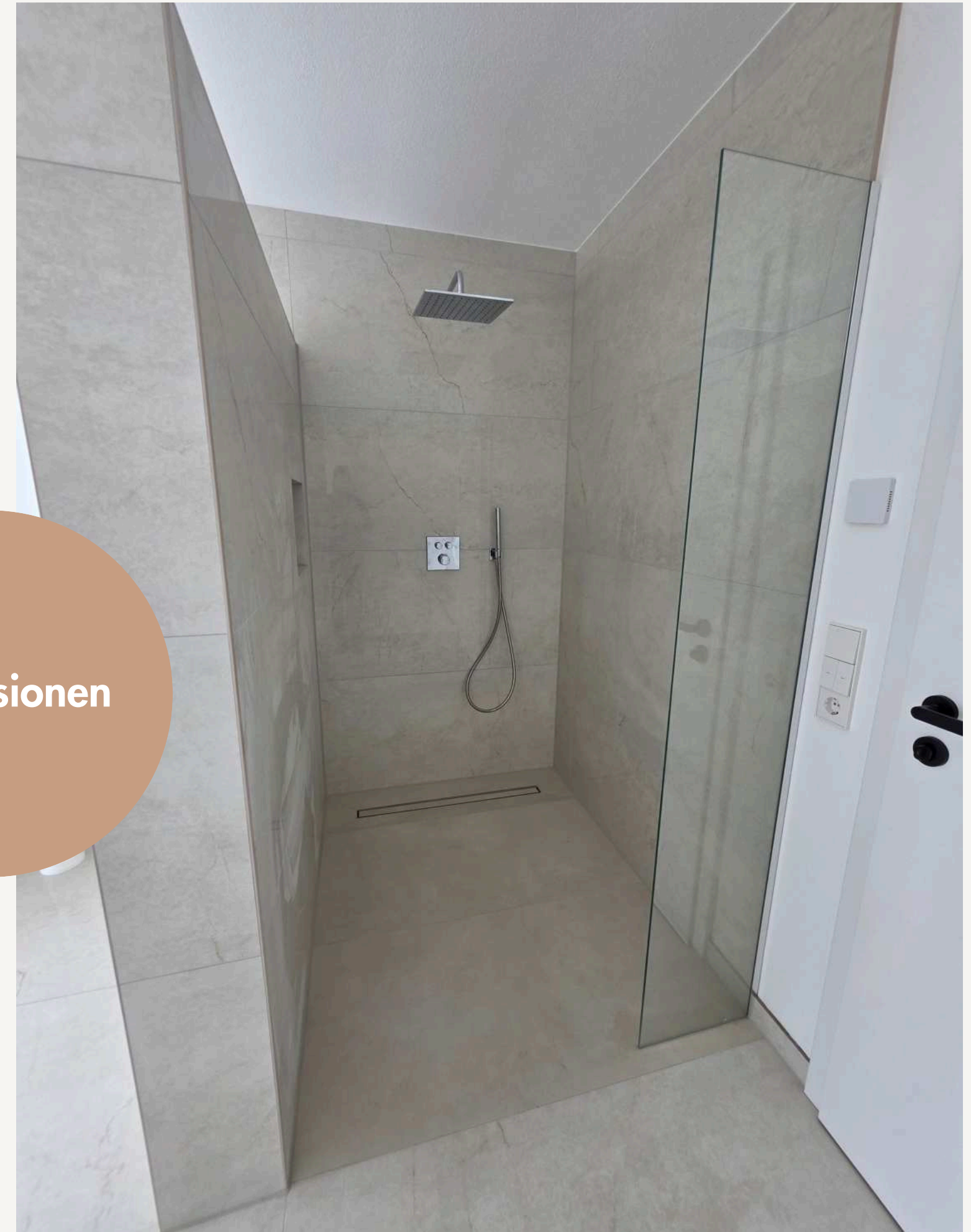




Impressionen

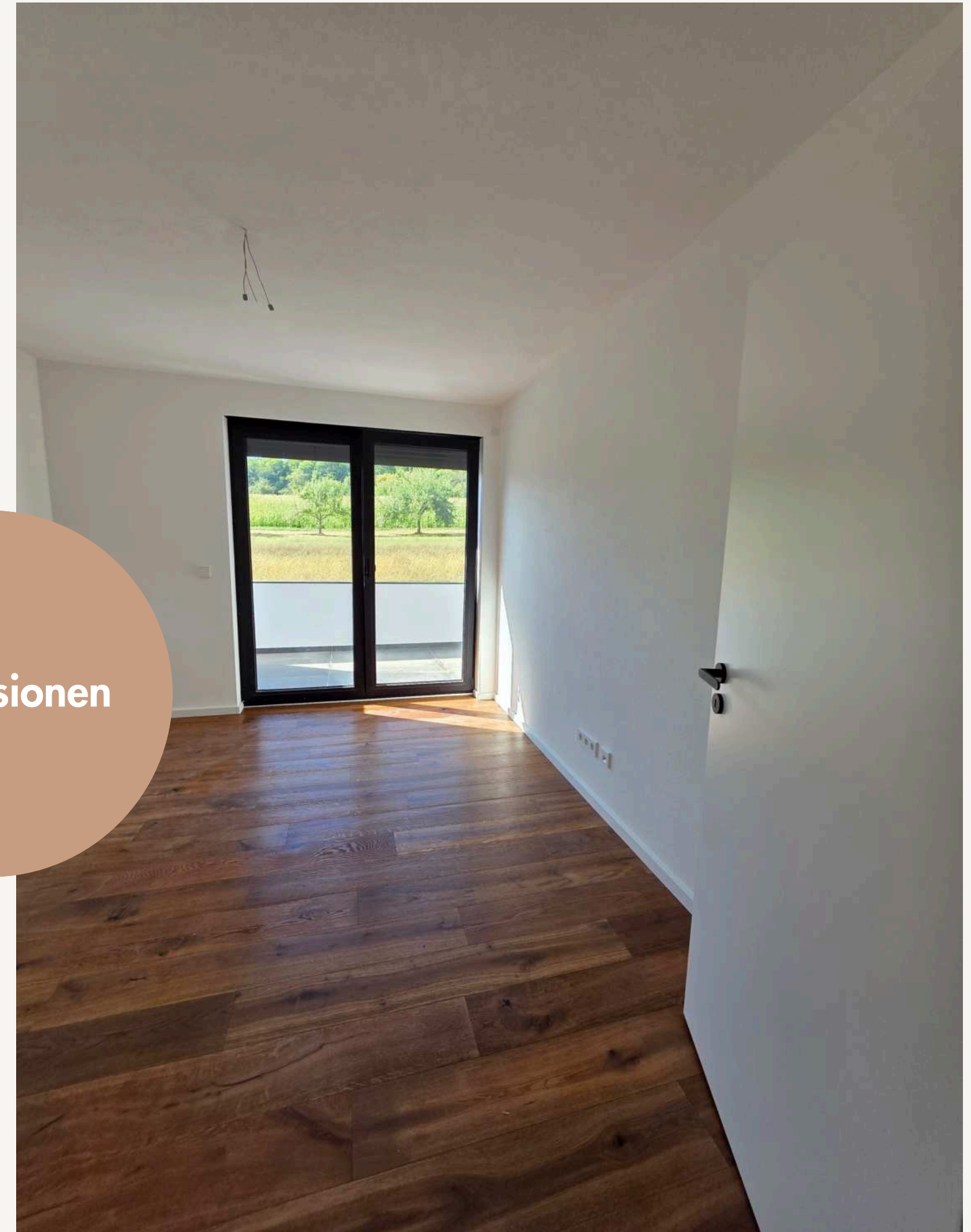




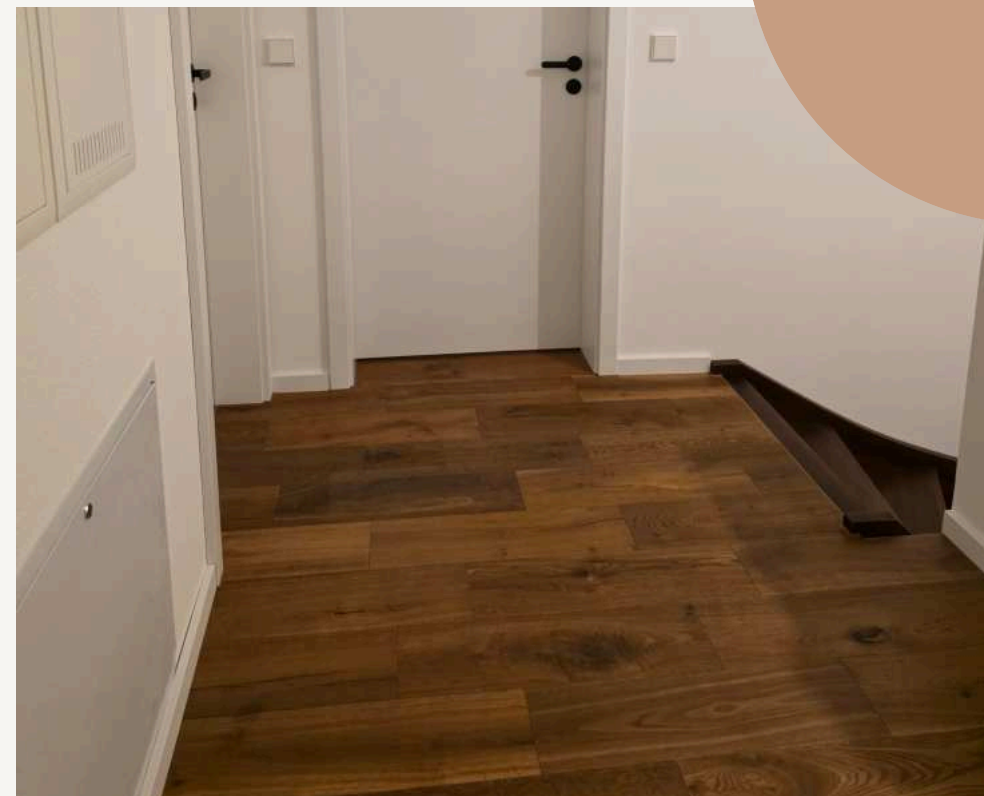


Impressionen

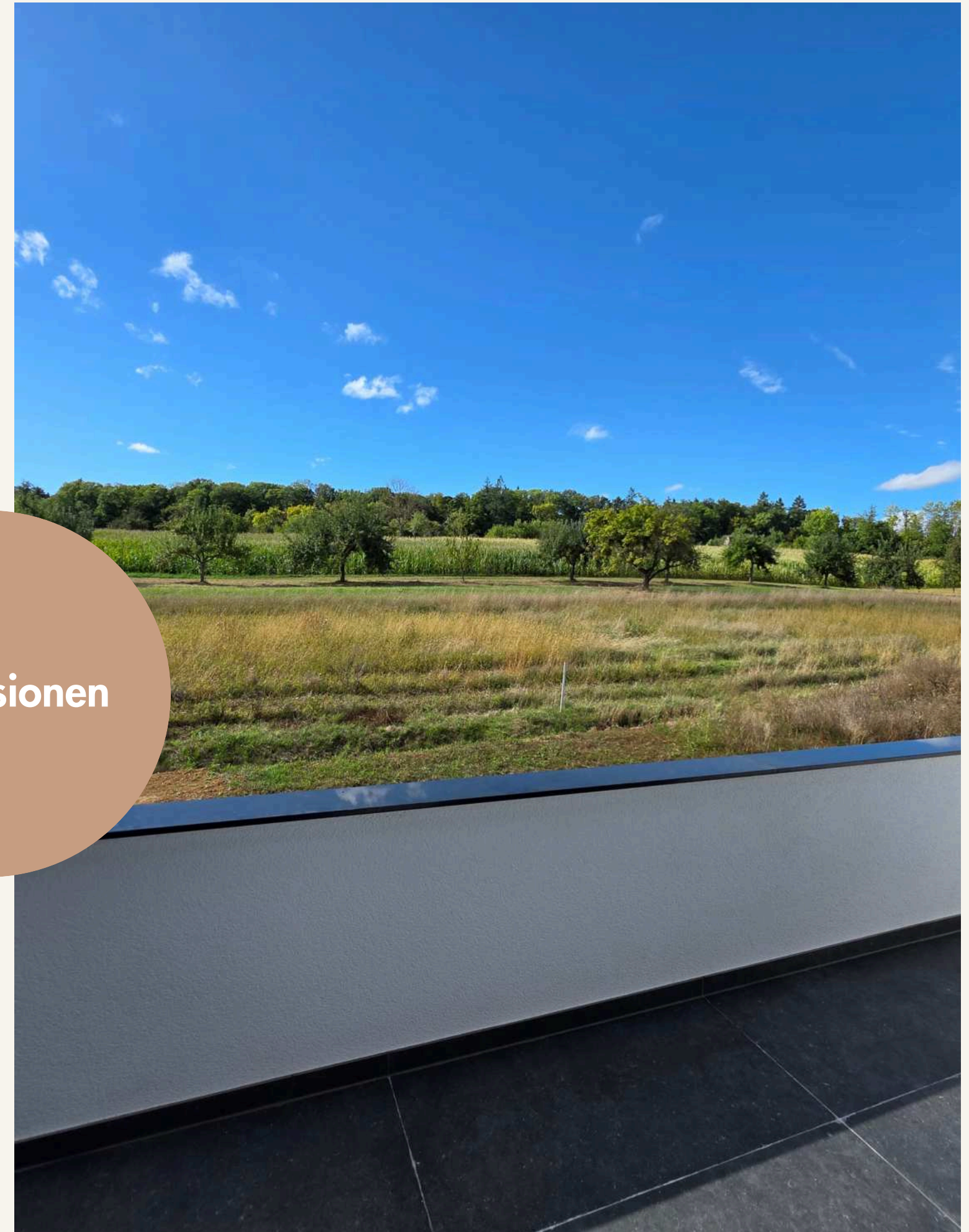




Impressionen



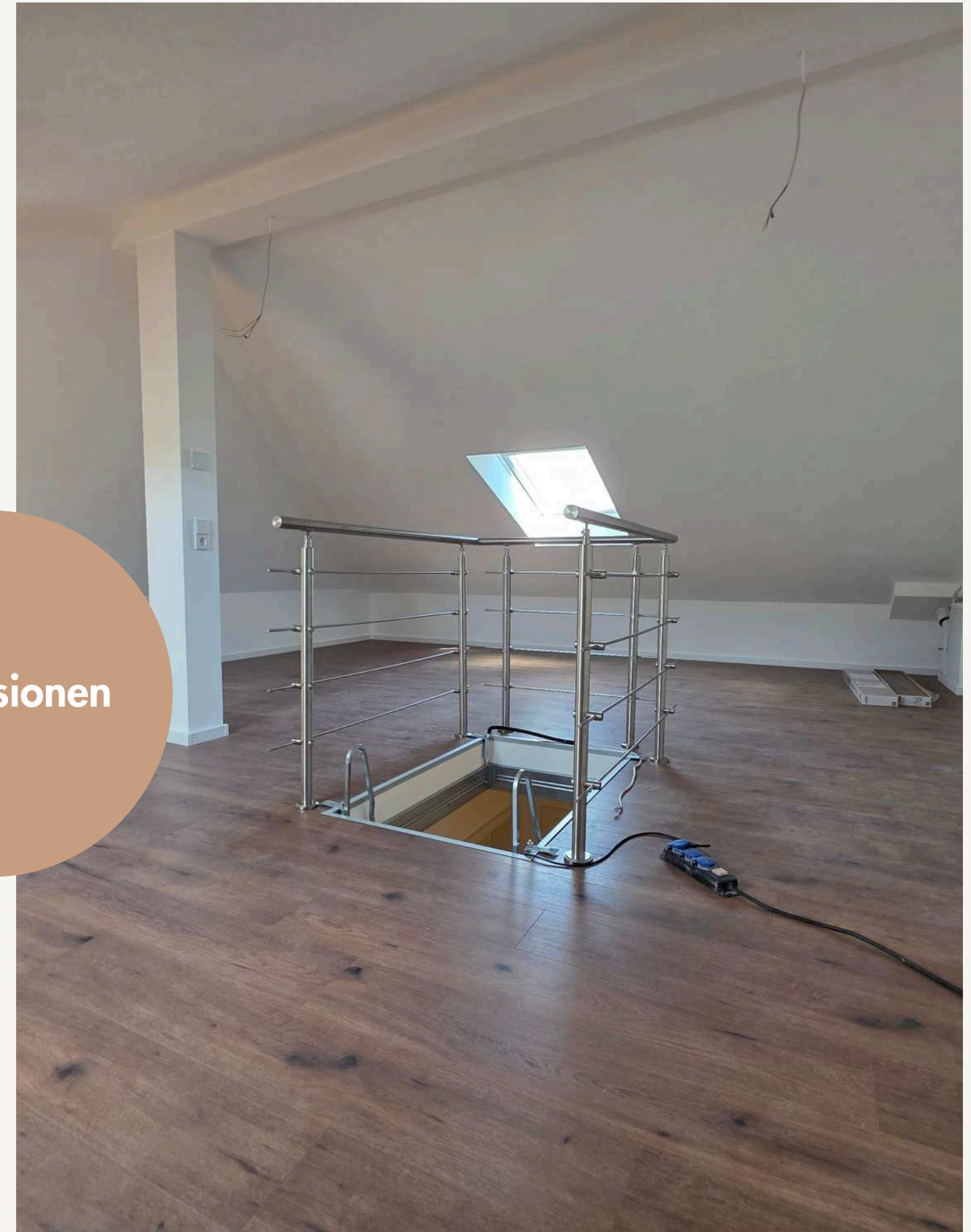




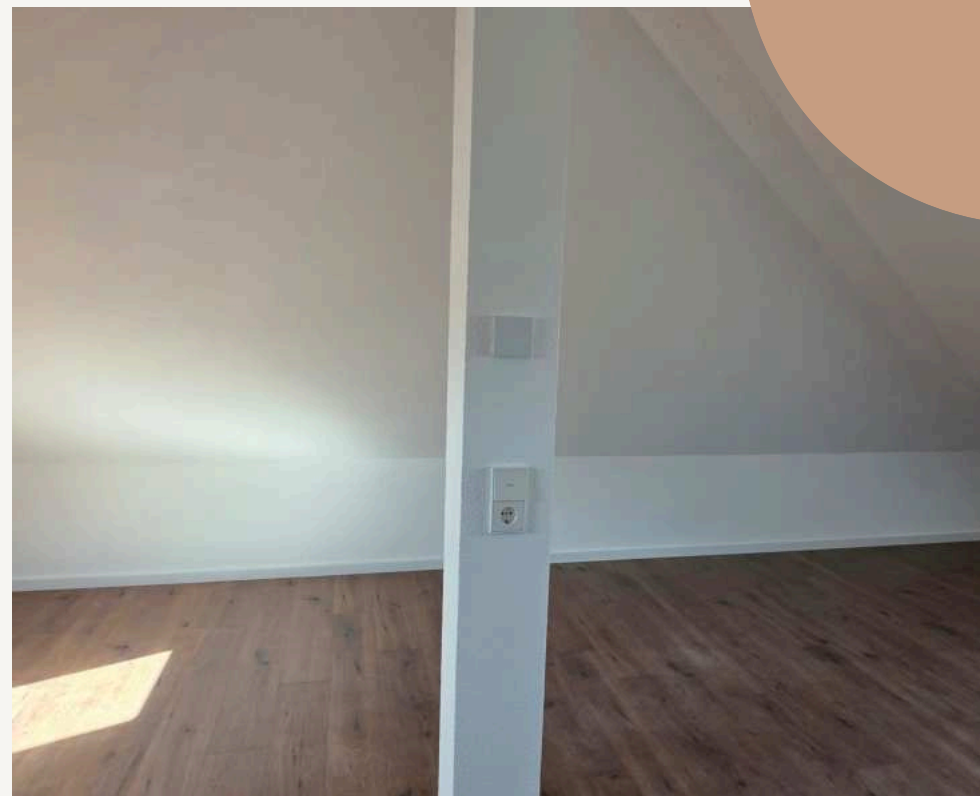
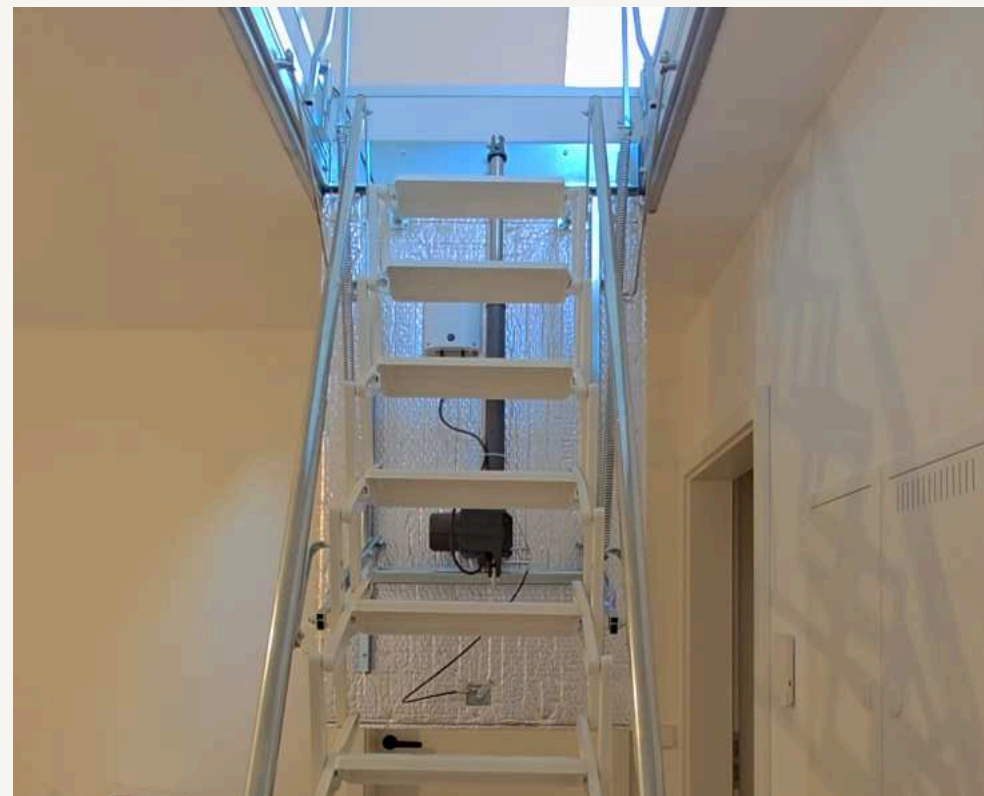
Impressionen







Impressionen







# Ausstattung

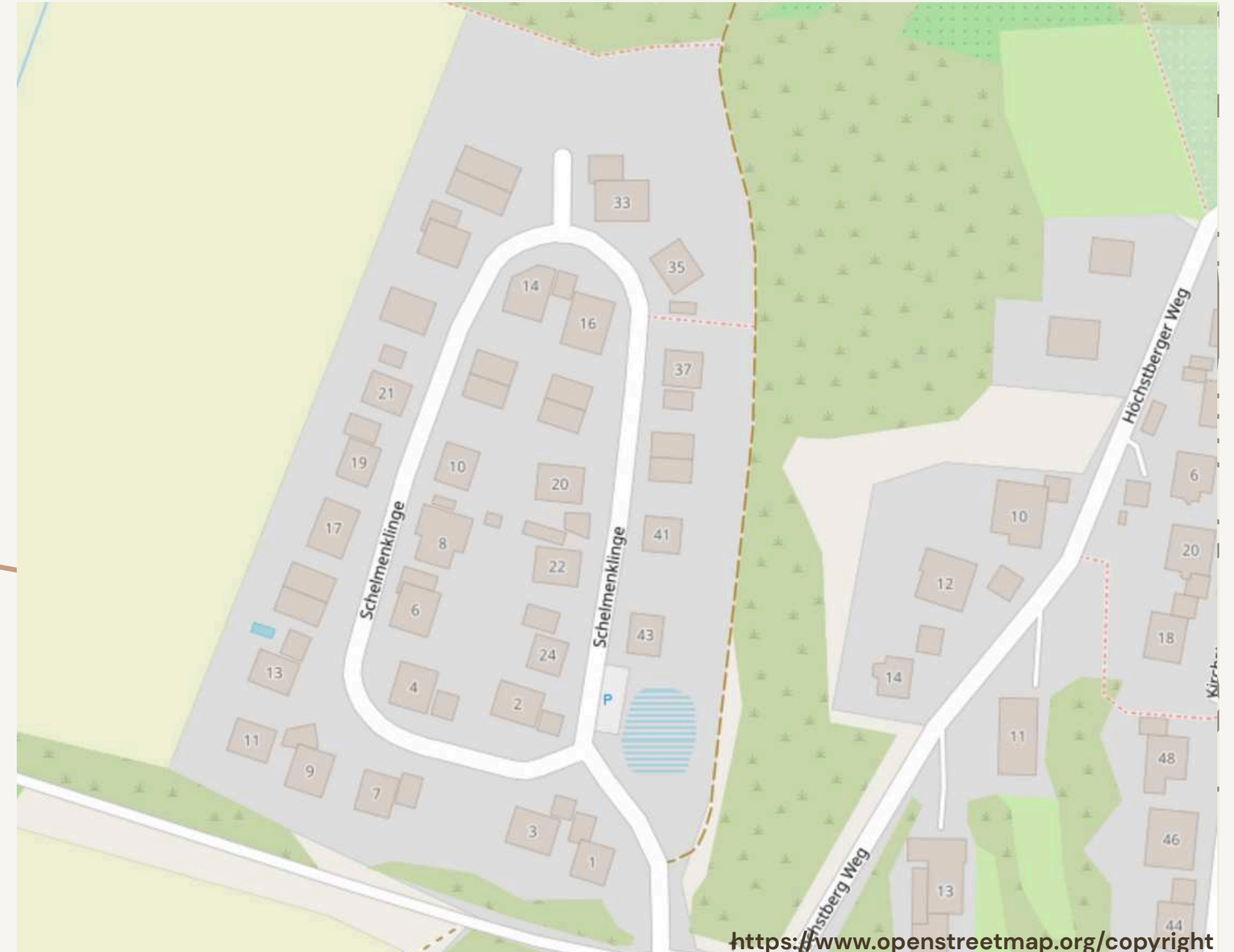
- Hauseingangstüre innen und außen schwarz
- hörerlose Farbvideo-Hausstation mit Weitwinkelkamera - per App steuerbar
- großzügige Terrasse / großzügiger Balkon
- Parkettboden
- Helle Räume dank bodentiefer Fenster
- großformatige Fliesen in Bad, WC und Technikraum/HWR
- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Weishaupt
- Fußbodenheizung im ganzen Haus - per App steuerbar
- 3-fach verglaste Fenster (innen sowie außen in schwarz) mit elektrischen Rolläden (schwarz)
- Stilvolle Zimmertüren in weiß mit 2,11m Höhe im EG, Beschläge und Bänder in schwarz
- Gäste-WC im EG
- Tageslichtbad mit bodentiefem Fenster
- großzügiges Dachgeschoss - Zugang über elektrische Bodentreppe - ideal für HomeOffice



# Lage & Zugang

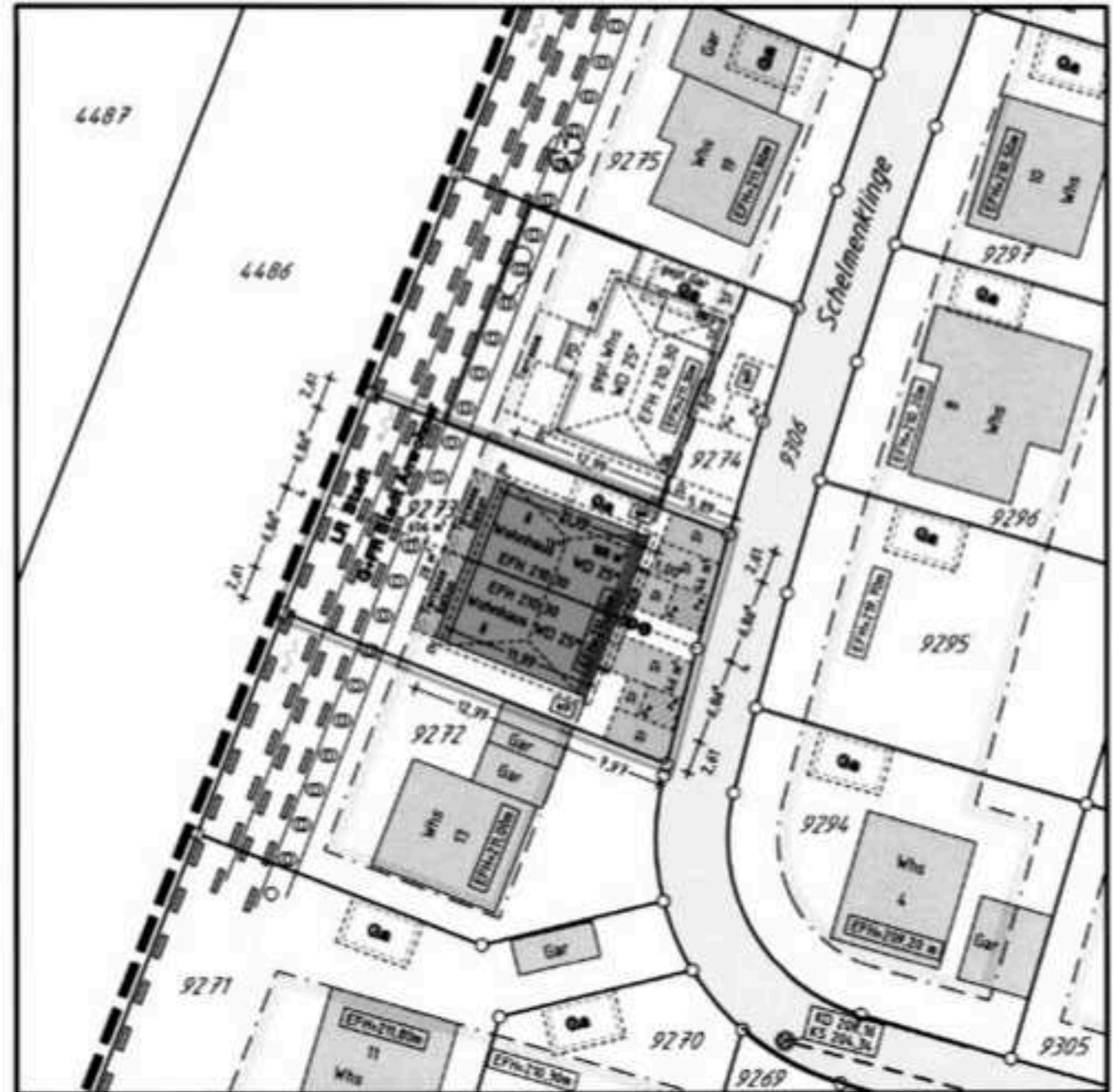
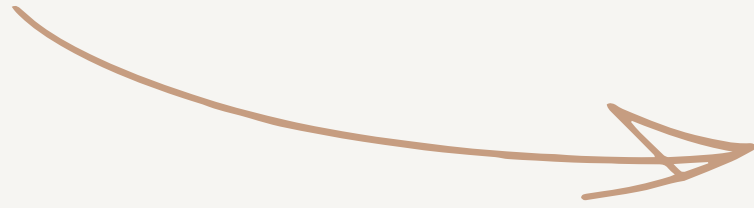
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage im Ortsteil Herbolzheim der Stadt Neudenau. Das Wohngebiet ist ein modernes Neubaugebiet, das in den letzten Jahren entstanden ist und sich durch gepflegte Einfamilien- und Doppelhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft auszeichnet. Durch die leichte Hanglage genießen Sie zudem einen schönen Ausblick ins Tal und auf die umliegenden Felder – ein Umfeld, das Ruhe, Sicherheit und Lebensqualität perfekt vereint.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie Banken und Arztpraxen befinden sich direkt im Ort oder im wenige Minuten entfernten Neudenau-Zentrum. Weiterführende Schulen, größere Supermärkte und zahlreiche Freizeitangebote erreichen Sie in den Nachbarorten Bad Friedrichshall oder Heilbronn.



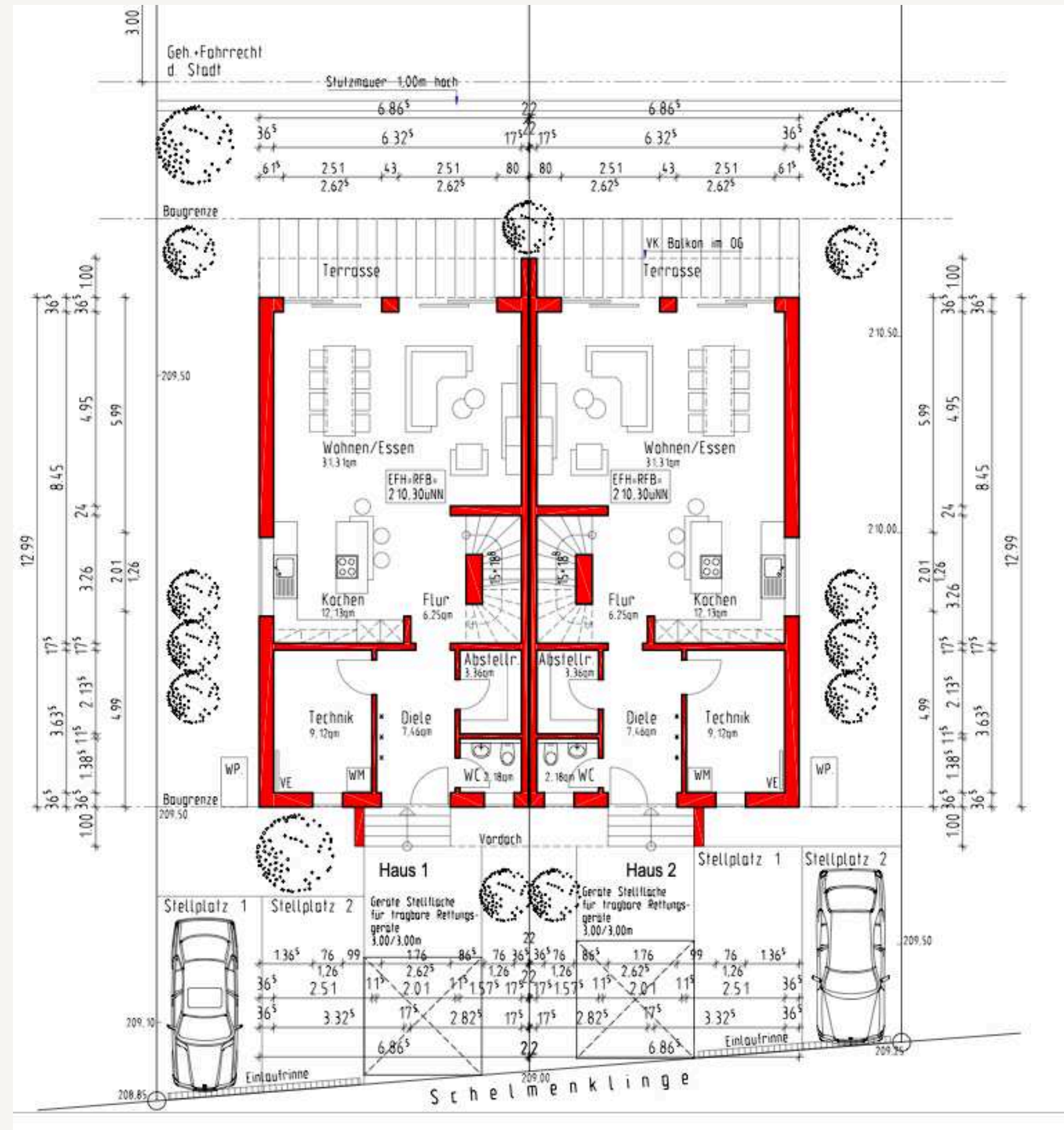


# Lageplan



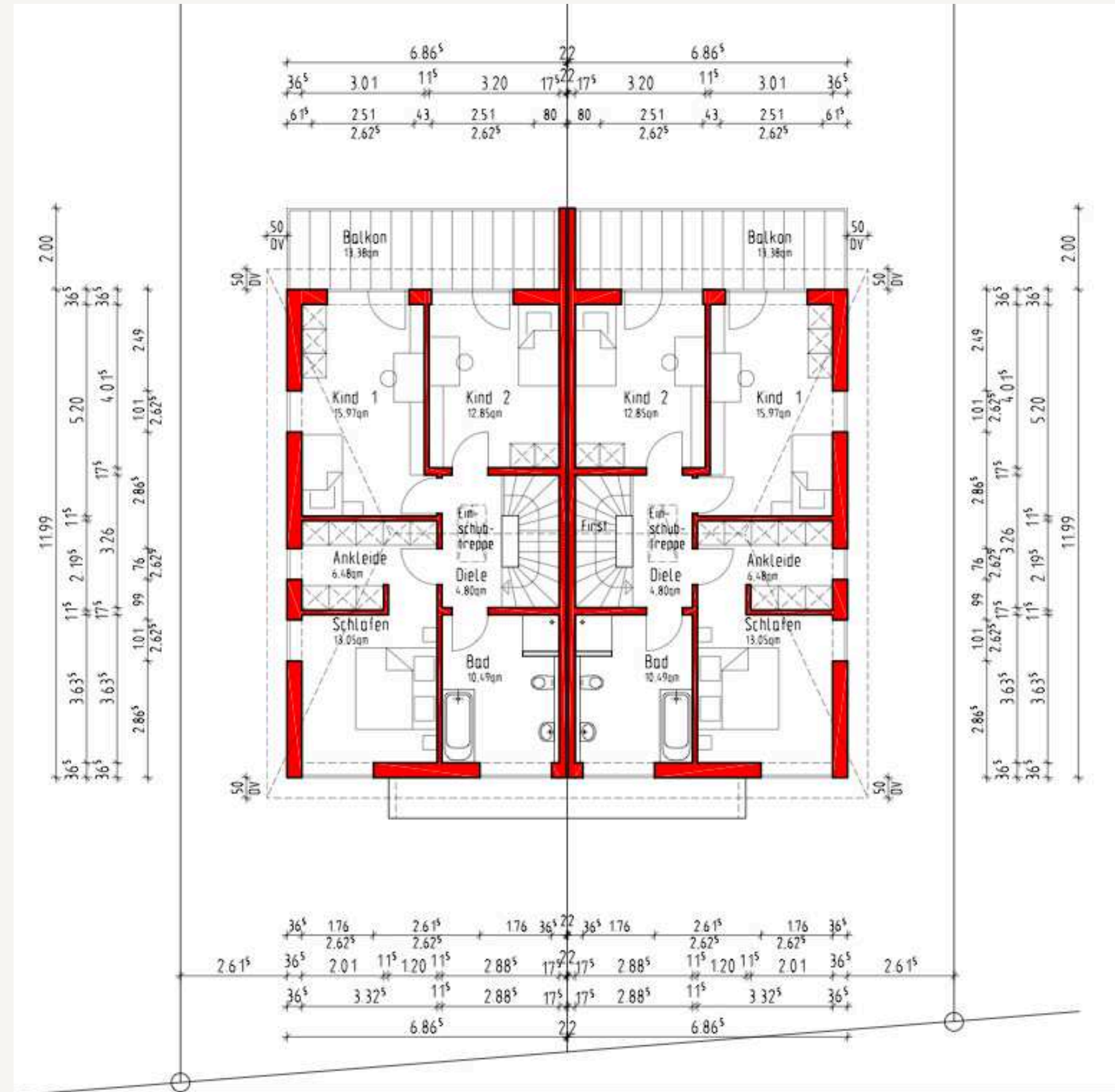


# Grundriss Erdgeschoss



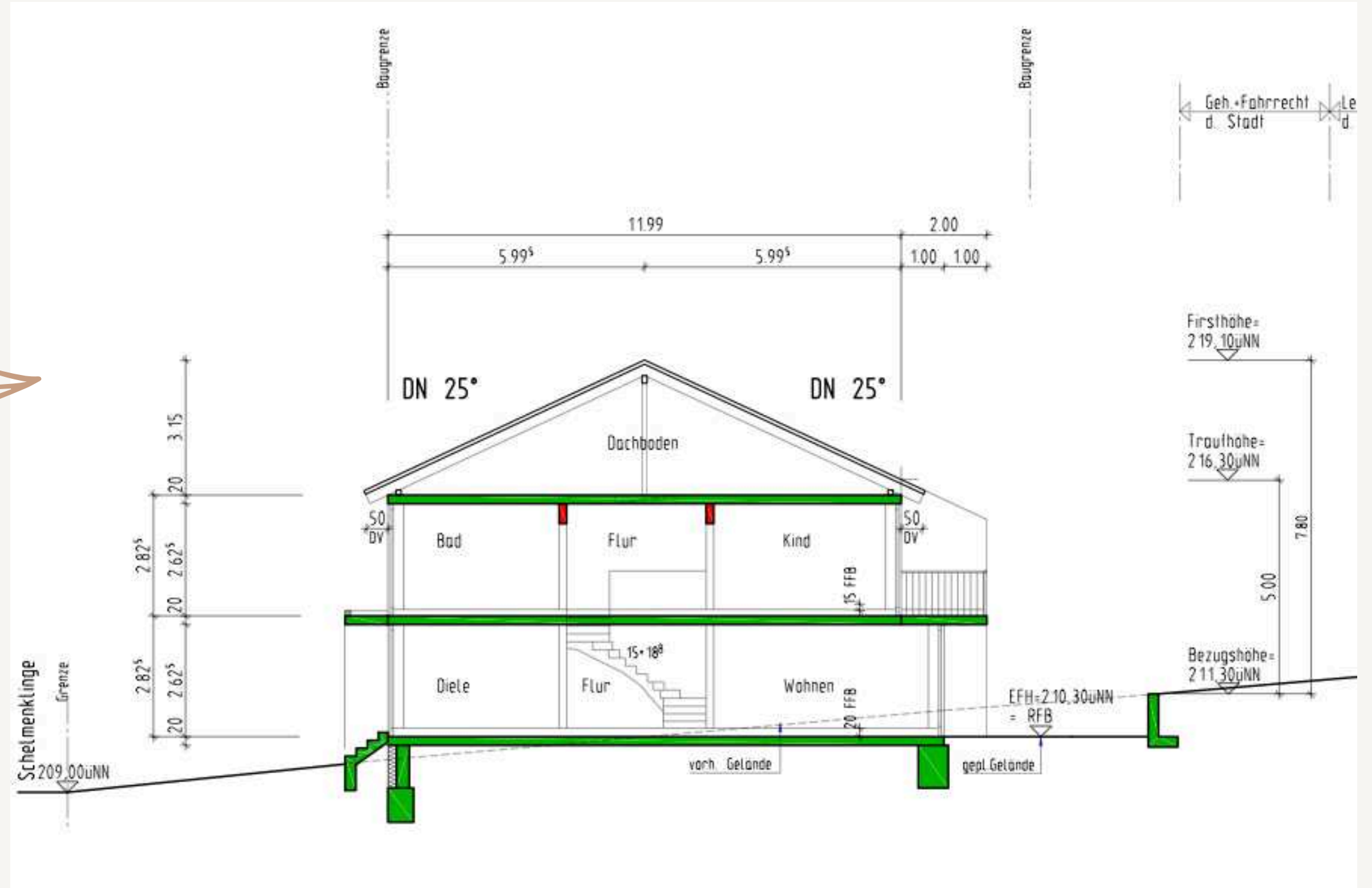


# Grundriss Obergeschoss

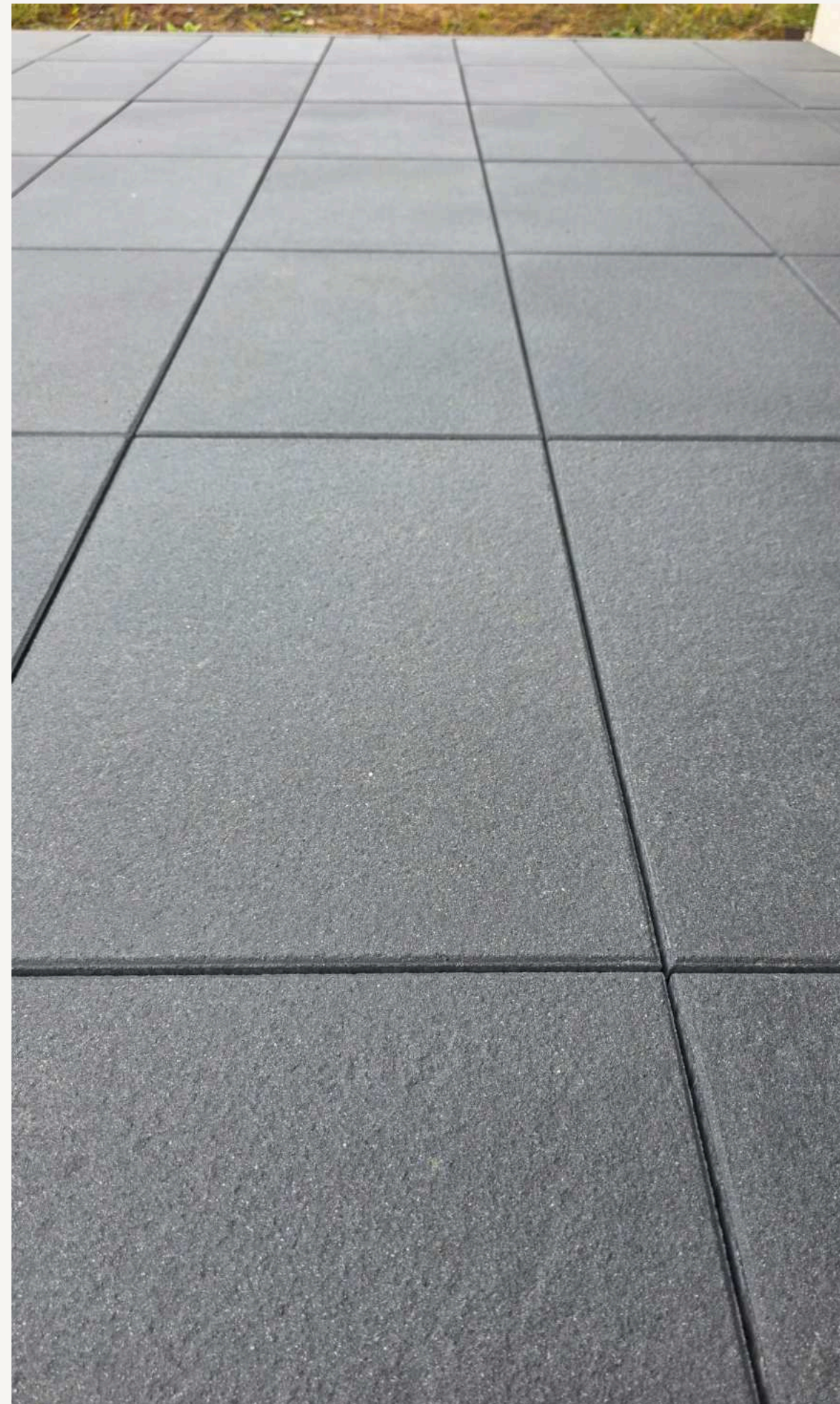




# Schnitt







# Design und Ästhetik

Bei dieser Immobilie wurde jedes Detail aufeinander abgestimmt. Der 2mm Marmorputz im Außenbereich sorgt an sonnigen Tagen für ein strahlen der Gebäudehülle in höchstem Maße. Das weiße Äußere wird mit Akzenten und Bauteilen in schwarz und anthrazit untermalt. Von flachen Dachpfannen und Dachrinnen u. Regenfallrohren in Anthrazit zu Außenbeleuchtungen und Natursteintreppenstufen in Schwarz harmoniert alles in höchstem Maße miteinander.