Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten – ideal für Familien oder Generationenwohnen

Objektnummer: 25188036

KAUFPREIS: 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 102 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 236 m²

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

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

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188036
Wohnfläche	ca. 102 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

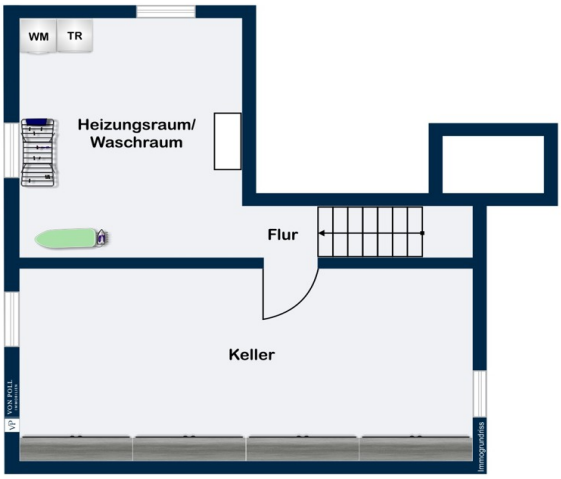
T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

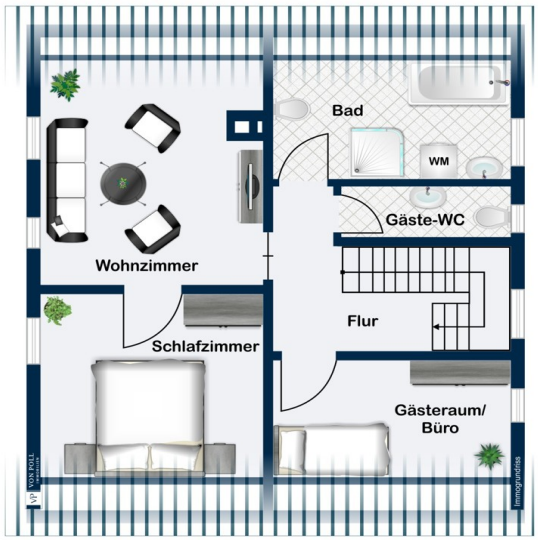
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Grundrisse



Garten
Terrasse
Garage
Wohnzimmer
KS
Küche
Gäste-WC
Flur
Gästeraum
Esszimmer



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: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich in einem teils modernisierten Zustand präsentiert. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 236 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 102 m², die ideal für ein, bis zwei Familien geeignet ist.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, von denen vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese flexible Raumaufteilung erlaubt es Ihnen, die Zimmer nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Homeoffice. Das Badezimmer bietet mit Duschkabine und Badewanne ausreichenden Komfort für den täglichen Gebrauch.

Das Haus verfügt über Kunststofffenster, die sowohl energetische Effizienz als auch Schallschutz bieten. Zudem wurde das Dach inklusive Dämmung erneuert, und die Fassade erhielt eine neue Dämmung, die zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt. Teilweise wurden auch Wasserleitungen im Bad erneuert. Ebenfalls wurde der Warmwasserspeicher modernisiert, was die Zuverlässigkeit und Effizienz der Warmwasserversorgung sichergestellt.

Im Außenbereich bietet das Grundstück hinreichend Platz für Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Tätigkeiten. Der pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, einen kleinen Spielbereich für Kinder einzurichten und einen gemütlichen Terrassenbereich mit Markise zu gestalten.

Die Wohnlage verbindet die Nähe mit einer guten Anbindung an das städtische Leben. In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die einen komfortablen Alltag garantieren.

Die Immobilie eignet sich perfekt für all diejenigen, die ein gemütliches Zuhause mit Komfort suchen und den Charme eines Altbaus schätzen. Dank der Aufteilung kann das Haus auch super als Zwei-, oder Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Abgerundet wird das Haus von einer Garage, mit direktem Zugang auf die Terrasse und den Garten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu lassen.

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Schöner Garten mit Terrasse und Markise
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Garage
- Keller
- Gäste-WC im Erdgeschoss

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Alles zum Standort

Das angebotene Objekt befindet sich im Heilbronner Stadtteil Neckargartach, einer beliebten und gut erschlossenen Wohngegend im Norden der Stadt Heilbronn. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus und bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Heilbronn ist eine aufstrebende Großstadt in Baden-Württemberg mit rund 130.000 Einwohnern und zählt zur wirtschaftsstarken Metropolregion Stuttgart. Die Stadt ist bekannt für ihren innovativen Wirtschaftsstandort, insbesondere in den Bereichen Automobilzulieferung, Maschinenbau und Logistik. Zudem beherbergt Heilbronn renommierte Bildungseinrichtungen wie die Hochschule Heilbronn sowie das Bildungscampus-Projekt der Dieter-Schwarz-Stiftung, das zunehmend junge Fachkräfte anzieht.

Dank der unmittelbaren Anbindung an die Autobahn A6 sowie die Bundesstraßen B27 und B39 ist Heilbronn verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit direkter Bahnanbindung an Stuttgart, Würzburg und Mannheim.

Neckargartach bietet eine ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit guter Nahversorgung und ausgezeichneter Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung finden sich Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen, darunter auch weiterführende Schulen.

Die Buslinie direkt vor der Haustüre, sorgt für eine direkte Verbindung in die Heilbronner Innenstadt und weiter bis nach Karlsruhe, während mehrere Buslinien eine flexible Mobilität innerhalb des Stadtteils und in angrenzende Bezirke gewährleisten. Der Bahnhof Heilbronn-Neckargartach ermöglicht zusätzlich eine zügige Verbindung in Richtung Würzburg und Stuttgart.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Der Neckar, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie der nahegelegene Wertwiesenpark laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Auch Sportvereine, das Freibad Neckargartach sowie diverse Gastronomiebetriebe sorgen für ein lebendiges und ausgewogenes Umfeld.

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com