

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten – ideal für Familien oder Generationenwohnen

Property ID: 25188036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 236 m²

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

At a glance

Property ID	25188036	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 102 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Timber frame
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1900		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	194.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



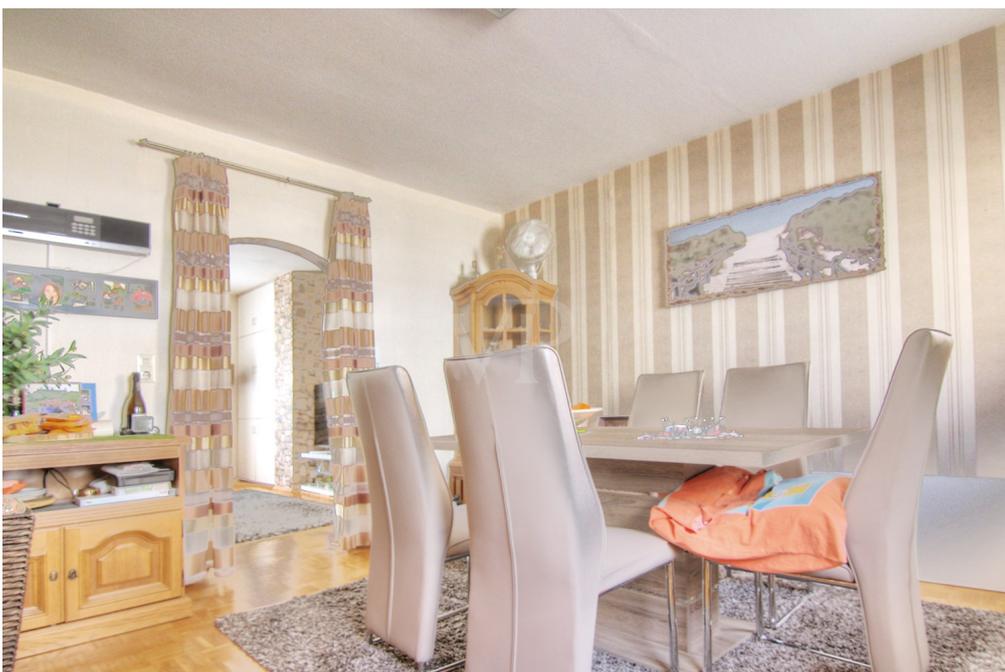
Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



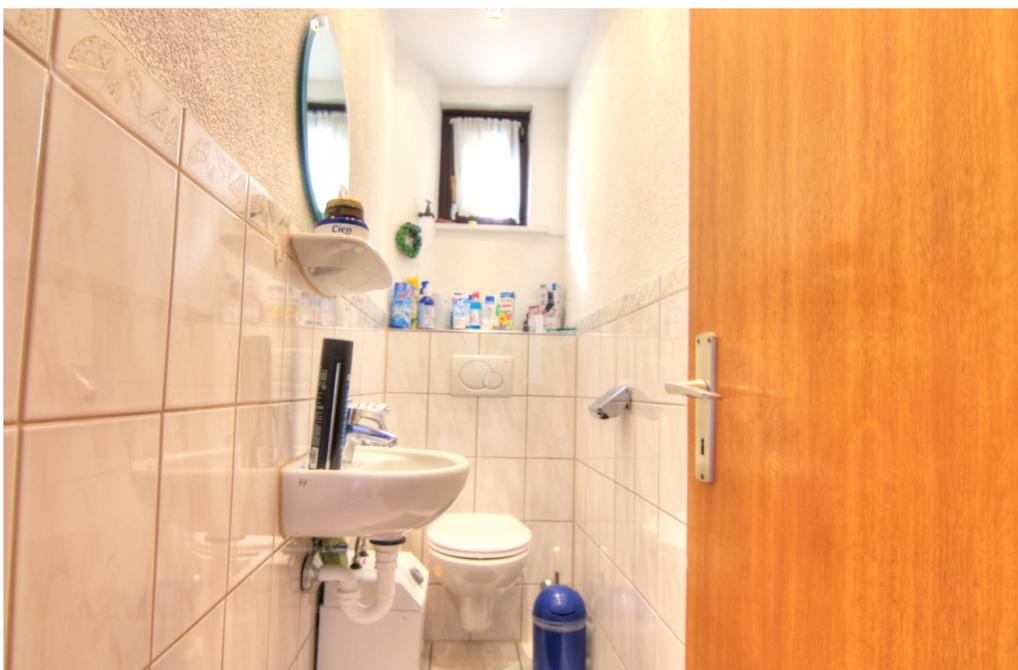
Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



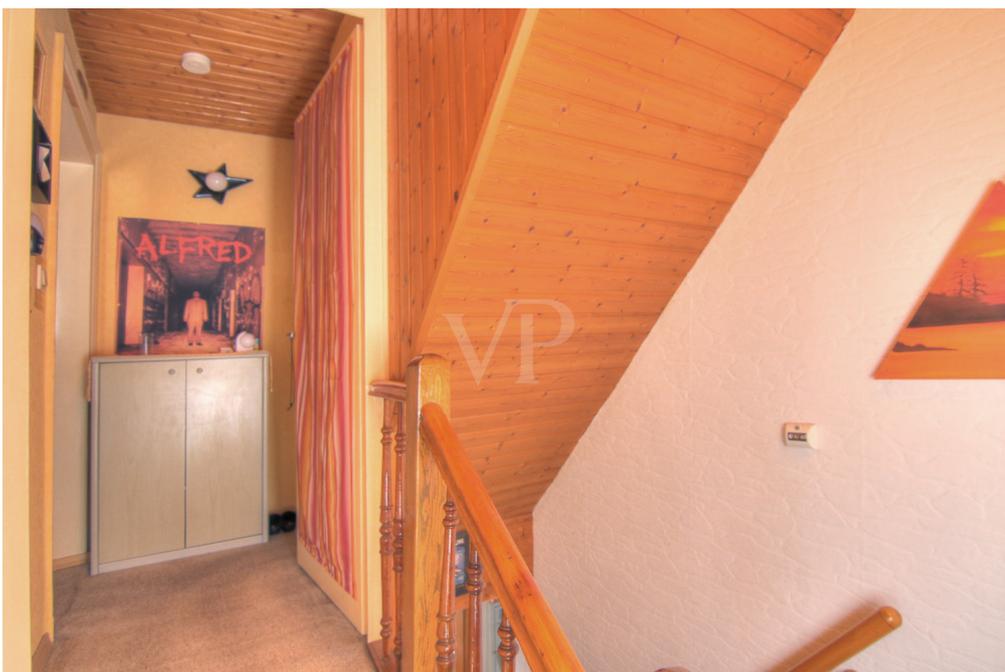
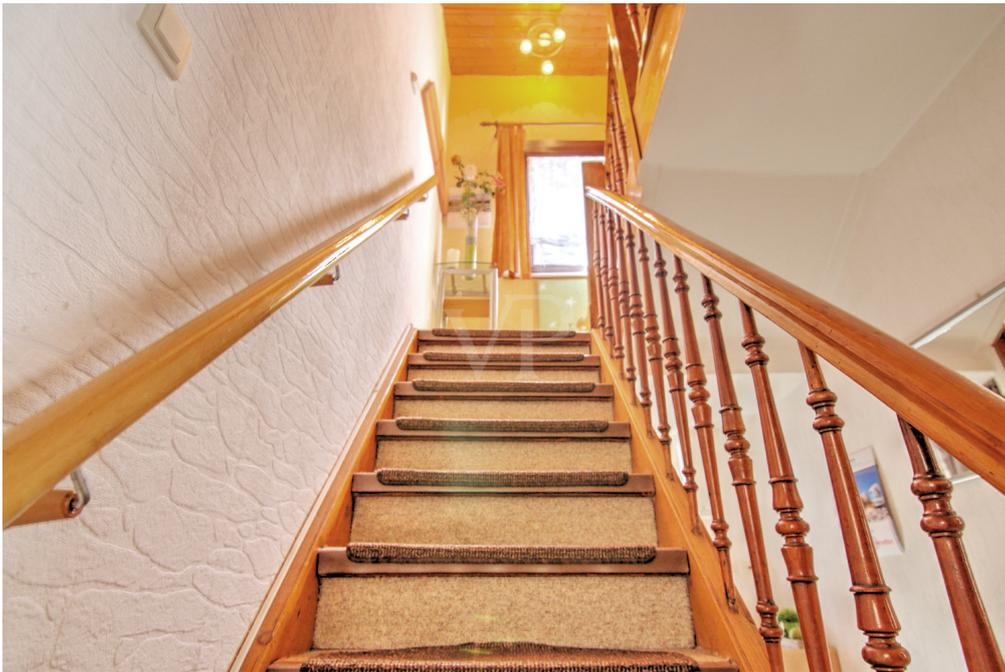
Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



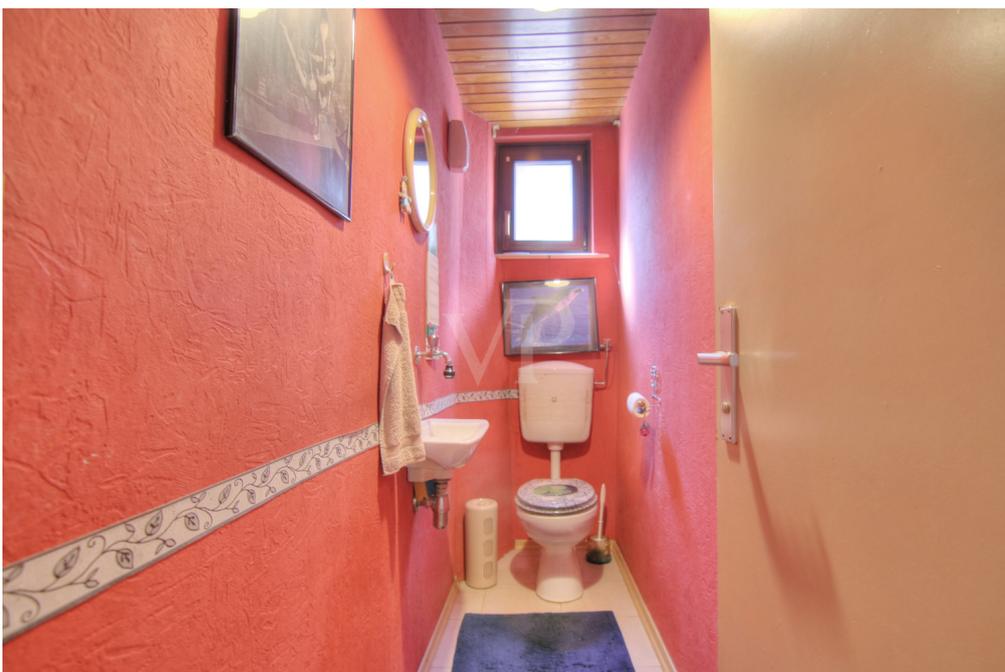
Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

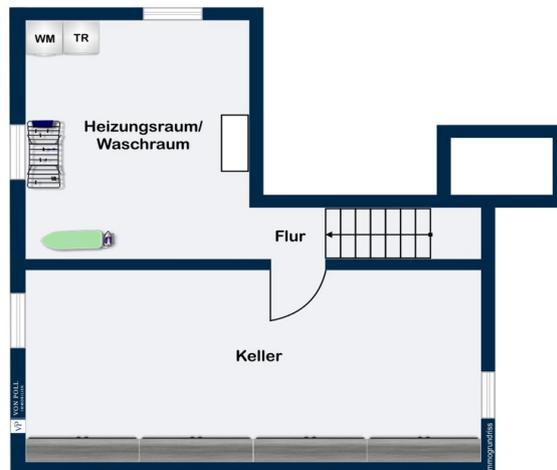
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

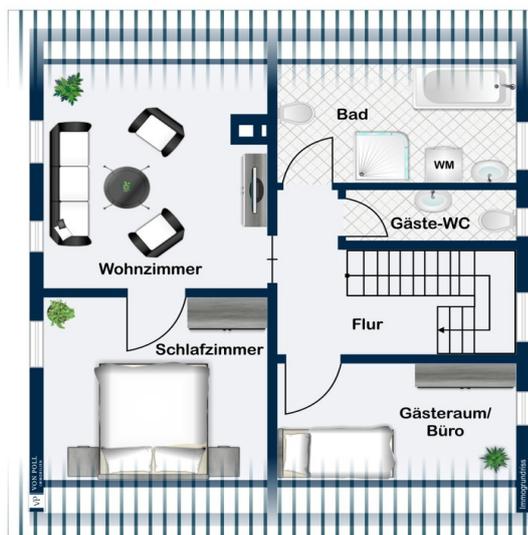
www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

A first impression

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.

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Details of amenities

- 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

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

All about the location

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.

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Other information

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.

Property ID: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com