

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Saniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten und moderner Ausstattung

Property ID: 25188048



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 288 m²

Property ID: 25188048 - 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: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

At a glance

Property ID	25188048
Living Space	ca. 111 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1924
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	94.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.06.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



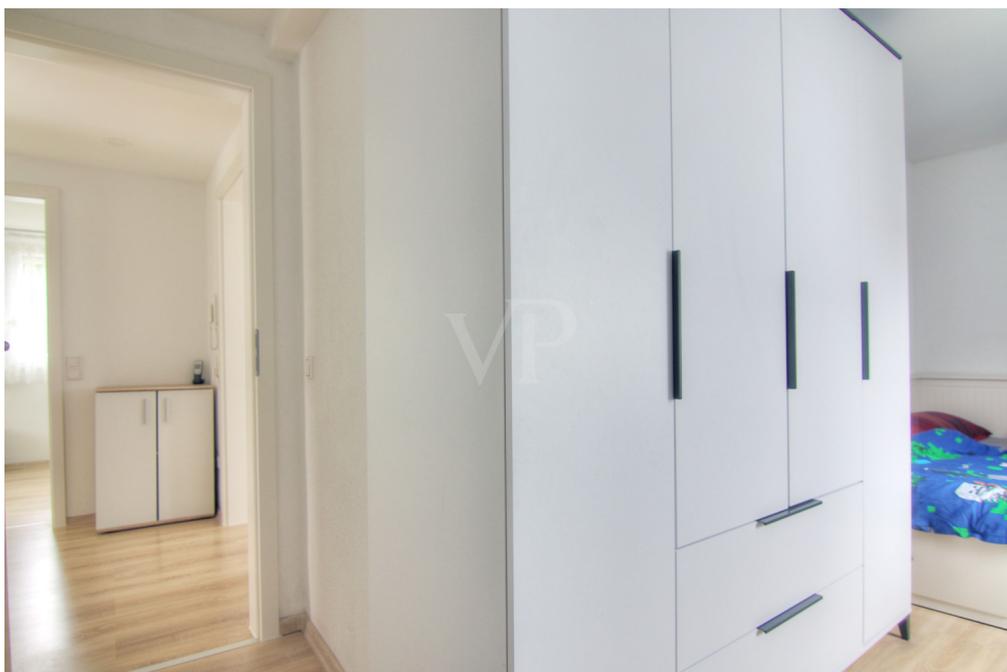
Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

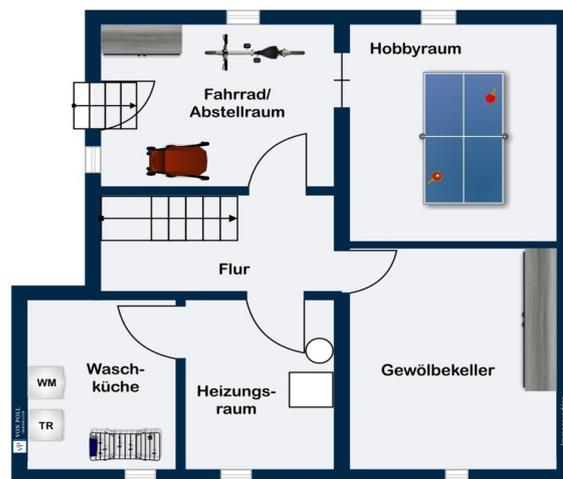
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

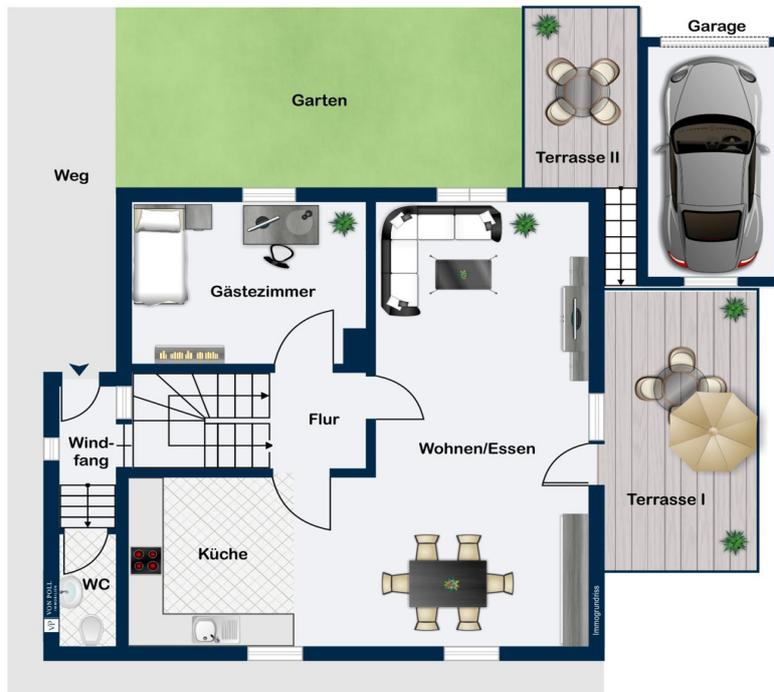
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

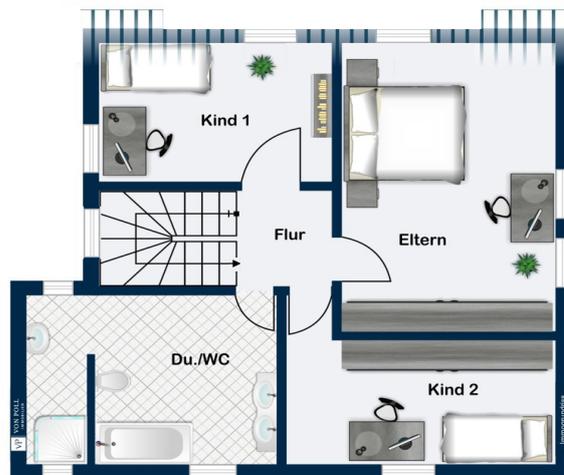
www.von-poll.com/heilbronn

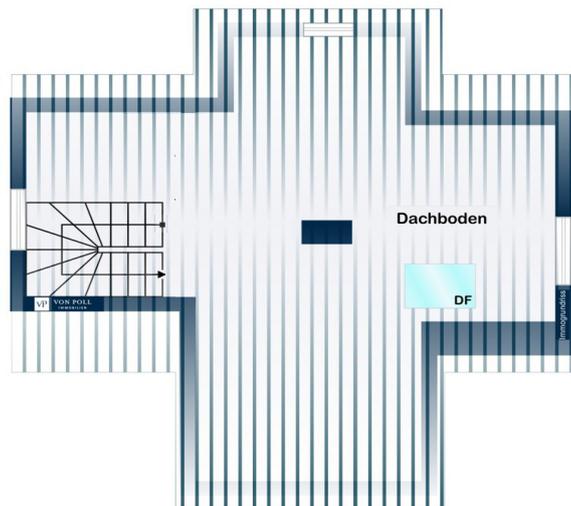
Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

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: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

A first impression

Saniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten und moderner Ausstattung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das im Jahr 1924 erbaut und 2015 umfassend kernsaniert wurde. Die Sanierung umfasste alle wesentlichen Komponenten wie Elektro-, Gas- und Wasserleitungen, die Heizungsanlage inklusive einer effizienten Solarthermie-Anlage, sowie die Terrasse und Garage. Auch die Außenfassade, Fenster und Türen wurden erneuert. Der Innenausbau, einschließlich der Küche und Bäder, sowie der Dachgeschossausbau sind ebenfalls Teil der abgeschlossenen Maßnahmen, was das Haus in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Das Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 111 m² und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 288 m². Diese Immobilie stellt eine hervorragende Option für Familien dar, die einen ruhigen und zugleich gut angebundenen Rückzugsort suchen. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Ein großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Ein Badezimmer mit separatem Gäste-WC rundet das Raumkonzept ab.

Der Eingangsbereich mit Gäste-WC, führt über den Flur in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der sich durch seine helle Atmosphäre auszeichnet. Die modernisierte und voll ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für Kochabende mit der Familie. Von hier aus gelangt man direkt auf die neu gestaltete Terrasse, die den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien bietet.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die flexibel genutzt und individuell eingerichtet werden können. Das modernisierte Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine hochwertige Ausstattung und bietet angenehmen Komfort. Dieses ist sowohl mit einer Duschkabine, als auch einer Badewanne ausgestattet und verfügt über zwei Waschbecken.

Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, unterstützt durch die nachhaltige Solarthermie-Anlage, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch langfristige Heizkostensparnisse ermöglicht.

Die Immobilie verfügt zudem über eine geräumige Garage, die zusätzlichen Stauraum und einen Stellplatz für Ihr Auto bietet. Die gepflegte Außenanlage erfordert nur

minimalen Pflegeaufwand und bietet dennoch ausreichend Platz für gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten oder Spielbereiche für Kinder.

Mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen bietet diese Immobilie eine perfekte Grundlage für ein komfortables und praktisches Familienleben. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung, um Ihr neues Zuhause hautnah zu erleben.

Property ID: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Details of amenities

- Schöner Garten mit Terrasse
- Komplette saniert
- Garagenstellplatz
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Keller mit Hobbyzimmer
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Solaranlage

Property ID: 25188048 - 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: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 94.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25188048 - 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