

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

# Saniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten und moderner Ausstattung

CODE DU BIEN: 25188048



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 288 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188048
Surface habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1924
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	445.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



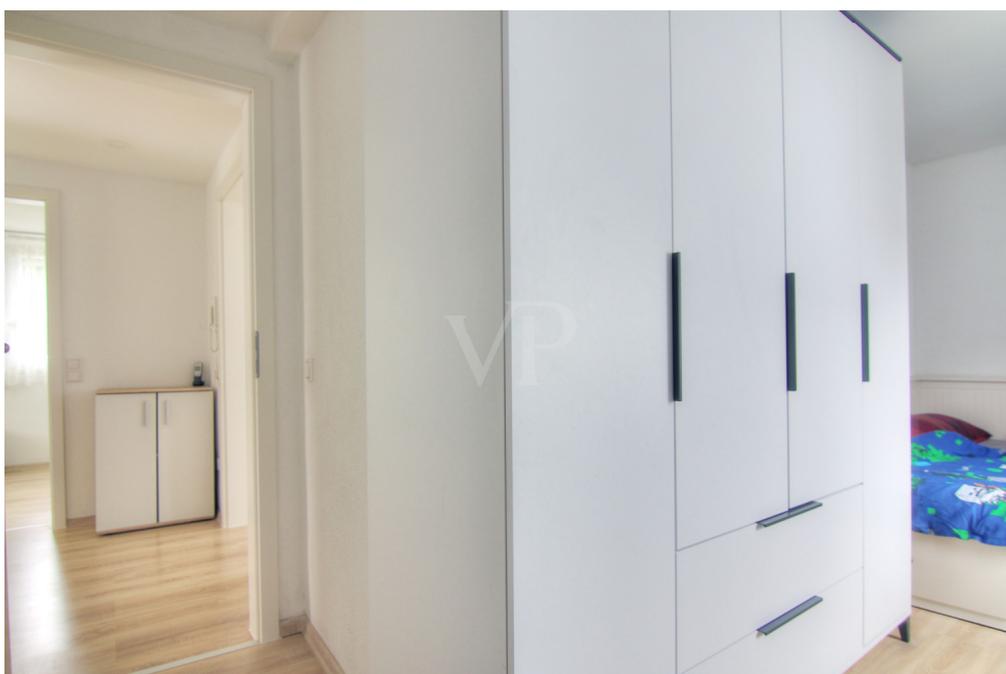
CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## La propriété



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

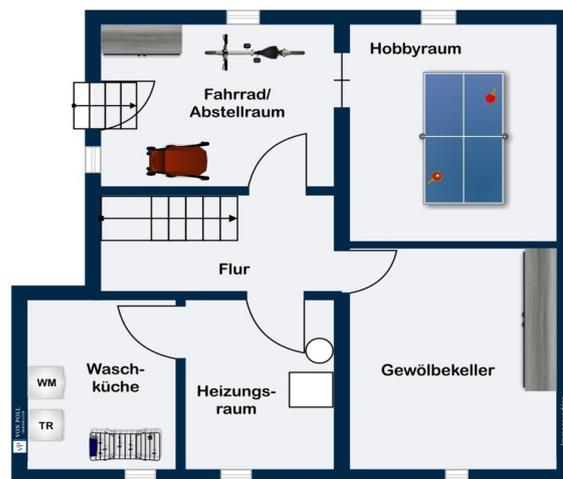
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

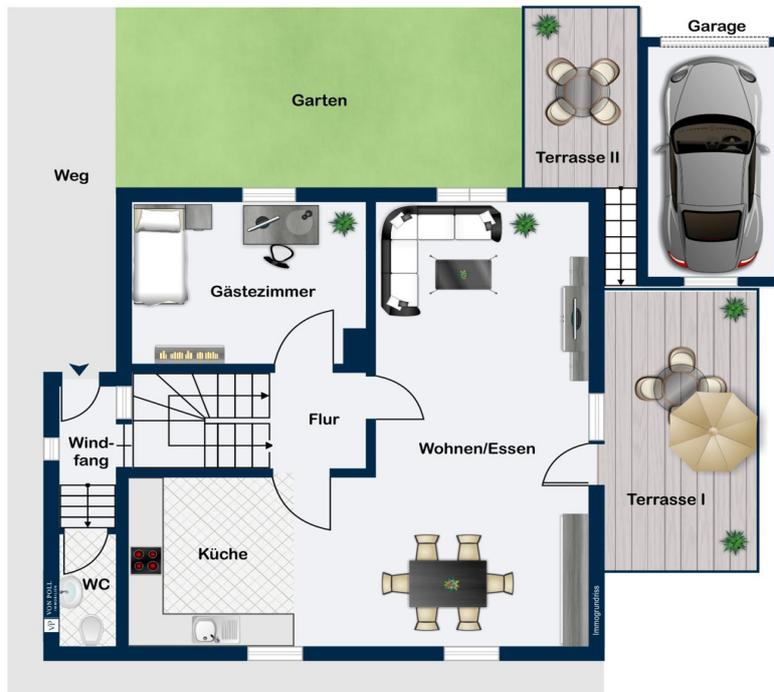
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

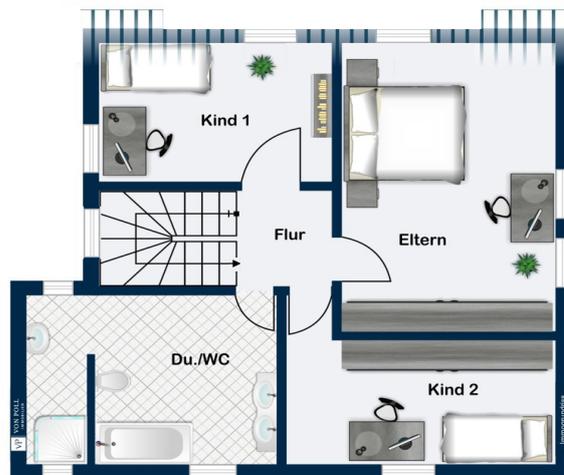
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

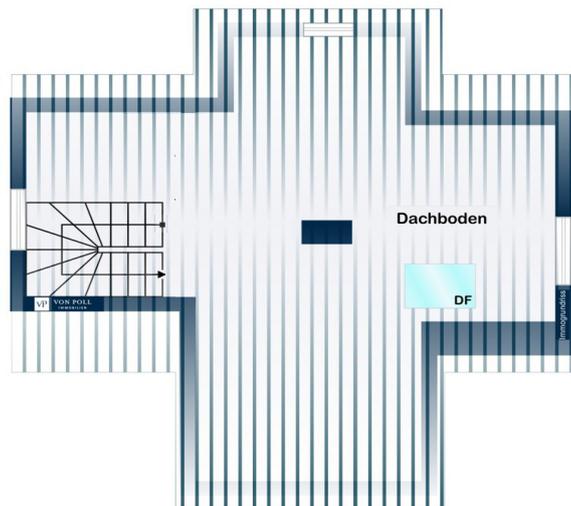
CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Une première 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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 288 m<sup>2</sup>. 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.

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 94.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)