

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

# Saniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten und moderner Ausstattung

????????? ??????????: 25188048



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

???? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 111 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 288 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25188048	????? ????????	445.000 EUR
?????????????	ca. 111 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ????????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	????? ???????????????	2015
?????????????	1	?????????? ?????????????????	?????????
????? ???????????????	1924	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????
?????? ???????????????	1 x ????????		

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	94.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	29.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2015

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



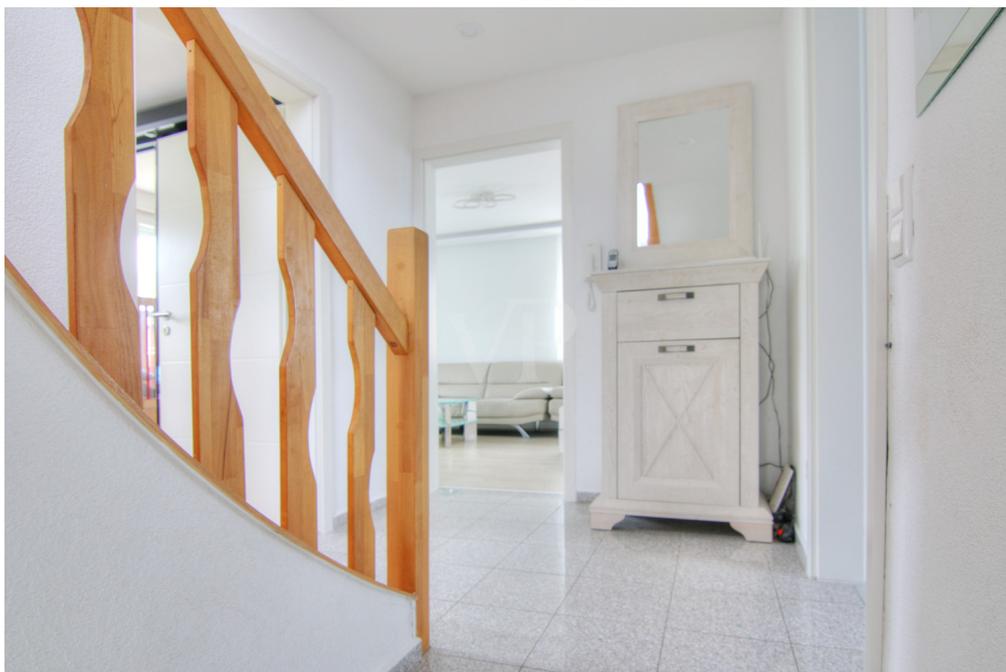
???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



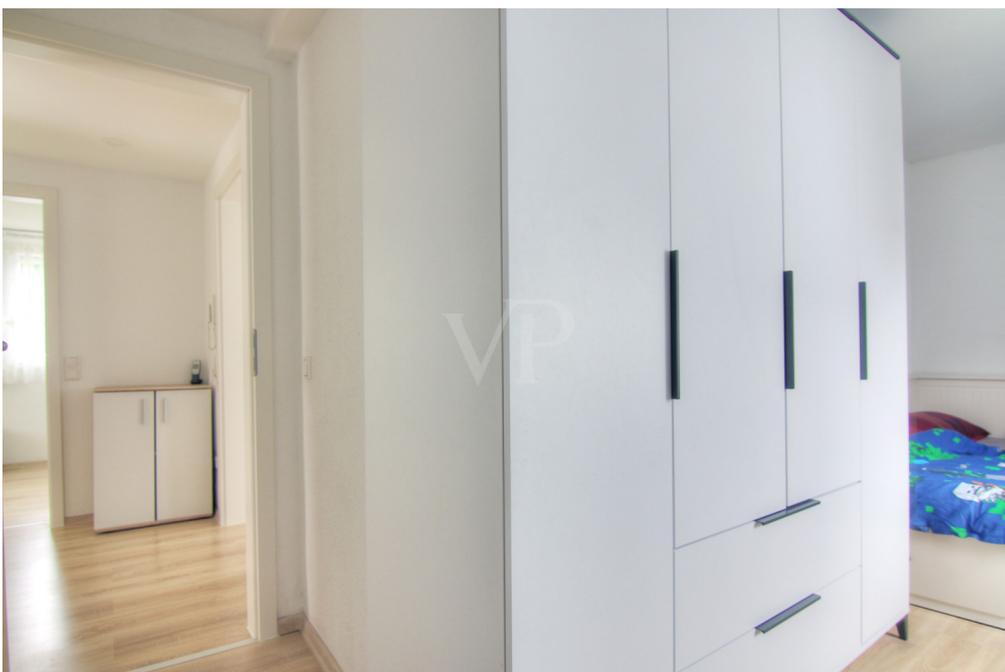
???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



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®)

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

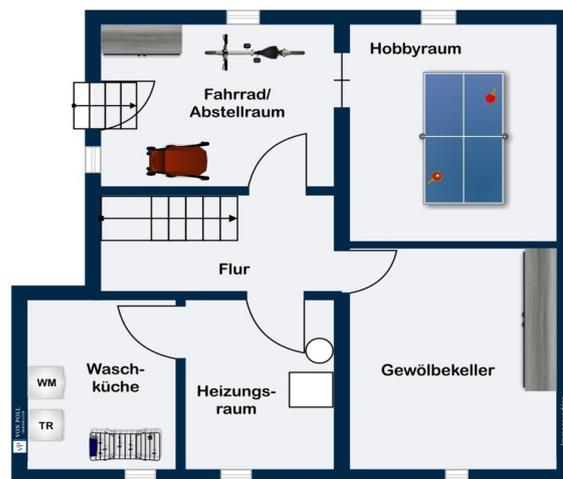
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

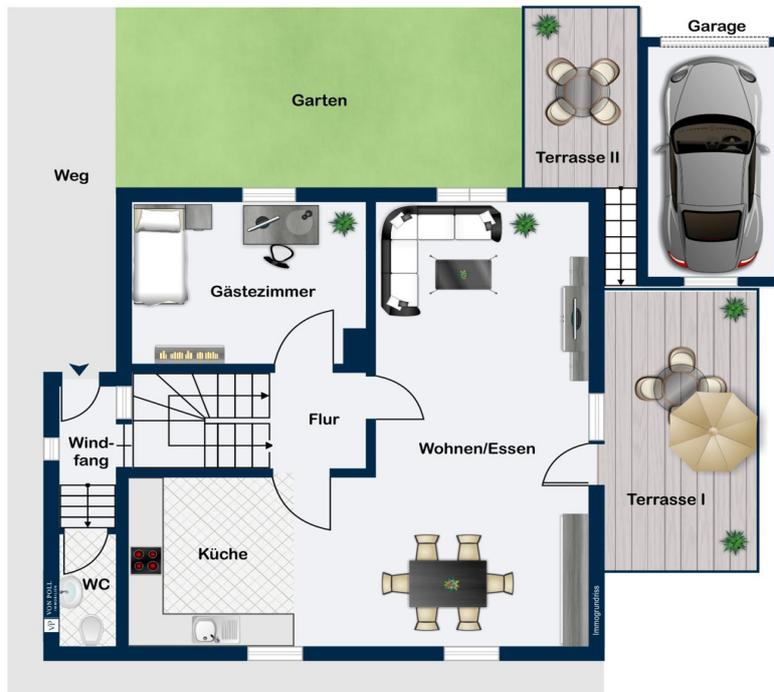
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

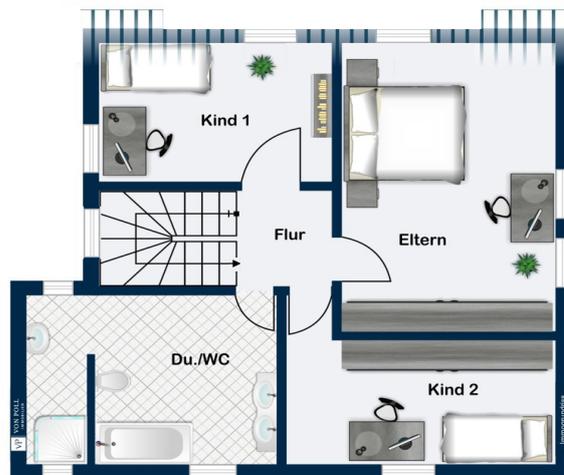
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

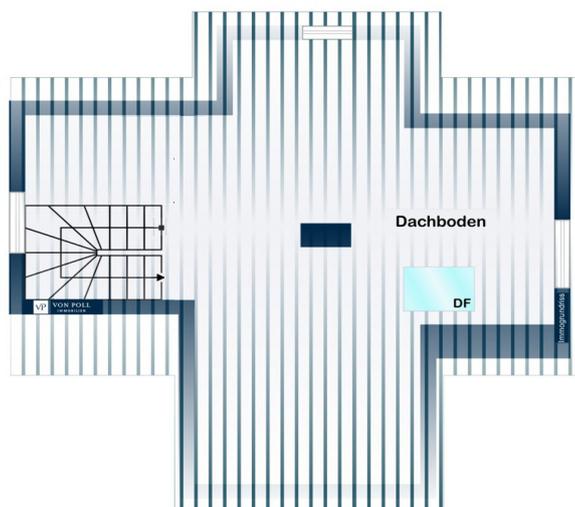
???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

????????????????? ??? ???? ?????

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

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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