

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten – ideal für Familien oder Generationenwohnen

CODICE OGGETTO: 25188036



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 236 m²

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188036	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 102 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	194.40 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

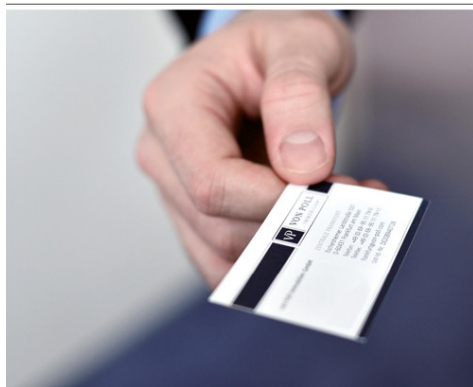
La proprietà



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®)

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La proprietà



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

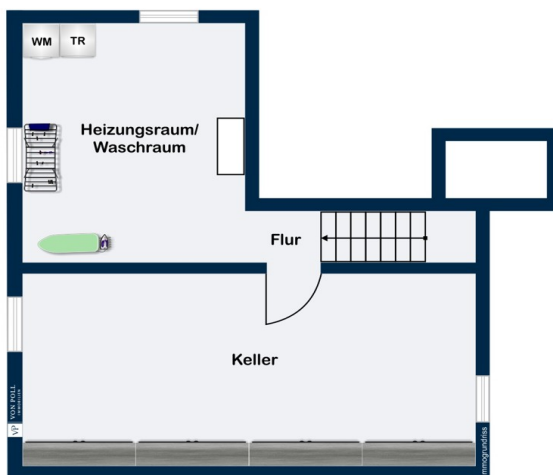
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

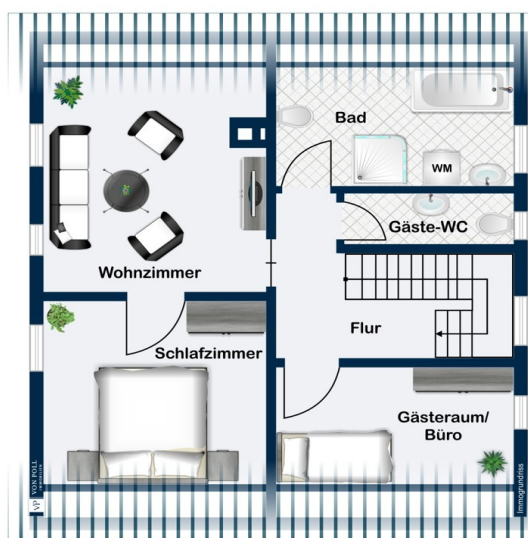
www.von-poll.com/heilbronn

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Tutto sulla posizione

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, Bäckerei, 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.

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com