

Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

# Frischer Start ins neue Jahr: Charmantes Einfamilienhaus mit Charme

Objektnummer: 25188136



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 236 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188136	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Holz
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



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®)

Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

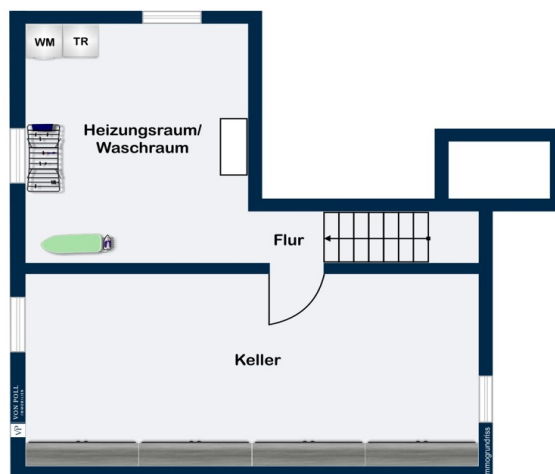
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

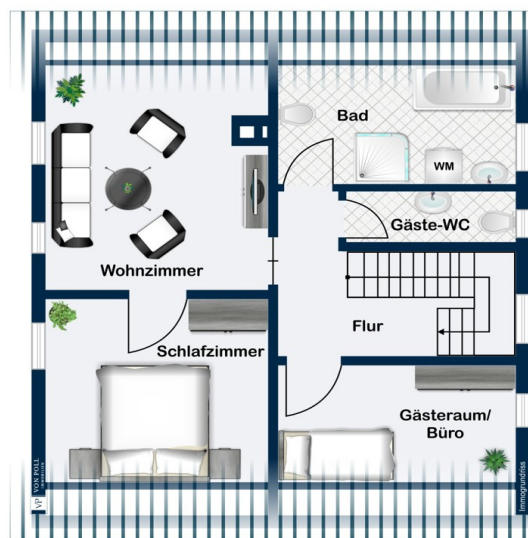
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das sich in einem teils modernisierten Zustand präsentiert. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 236 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, 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.

**Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## Ausstattung und Details

- Schöner Garten mit Terrasse und Markise
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Großer Kellerraum
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Leerstehend - direkt bezugsfrei

**Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## Alles zum Standort

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in teilweise modernisiertem Zustand. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 236 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von rund 102 m<sup>2</sup>. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Haus ideal für eine bis zwei Familien.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, von denen bis zu vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Die flexible Raumgestaltung ermöglicht eine individuelle Nutzung – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet somit angenehmen Komfort im Alltag.

Das Haus verfügt über moderne Kunststofffenster, die sowohl zur Energieeffizienz als auch zum Schallschutz beitragen. Darüber hinaus wurde das Dach inklusive Dämmung erneuert und die Fassade zusätzlich gedämmt, was ein angenehmes Wohnklima unterstützt. Teilweise wurden zudem die Wasserleitungen im Badezimmer ausgetauscht. Auch der Warmwasserspeicher wurde modernisiert und sorgt für eine zuverlässige und effiziente Warmwasserversorgung.

Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Freizeitgestaltung und gärtnerische Aktivitäten. Der pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet zudem die Möglichkeit, einen kleinen Spielbereich für Kinder sowie einen gemütlichen Terrassenbereich mit Markise zu realisieren.

Die Wohnlage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das städtische Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten einen komfortablen Alltag.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause mit zeitgemäßem Komfort suchen und gleichzeitig den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen. Aufgrund der Raumaufteilung eignet sich das Haus ebenfalls hervorragend als Zwei- oder Mehrgenerationenhaus. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

**Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Objektnummer: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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