

Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

# Frischer Start ins neue Jahr: Charmantes Einfamilienhaus mit Charme

**Property ID: 25188136**



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

**PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 236 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25188136 - 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: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## At a glance

Property ID	25188136	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 102 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2021
Year of construction	1900	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Timber frame
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	194.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Property ID: 25188136 - 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: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

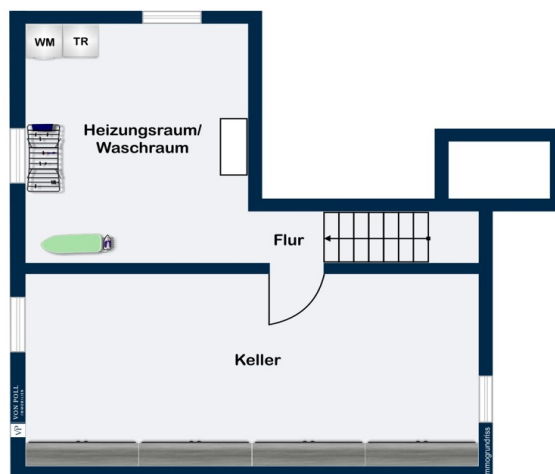
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

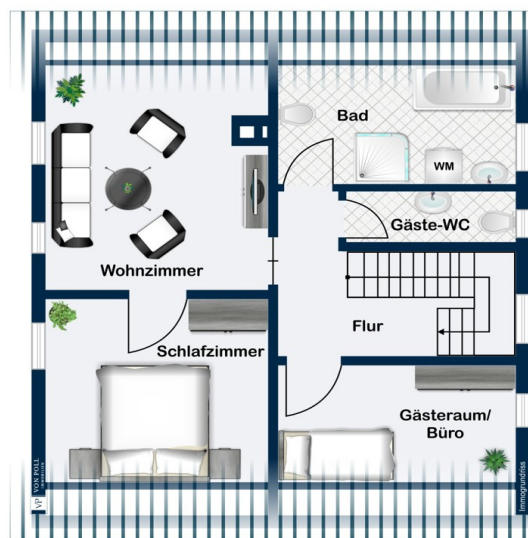
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Property ID: 25188136 - 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: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## A first impression

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.

**Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## All about the location

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.

**Property ID: 25188136 - 74078 Heilbronn / Neckargartach - Heilbronn**

## Other information

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.

**Property ID: 25188136 - 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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