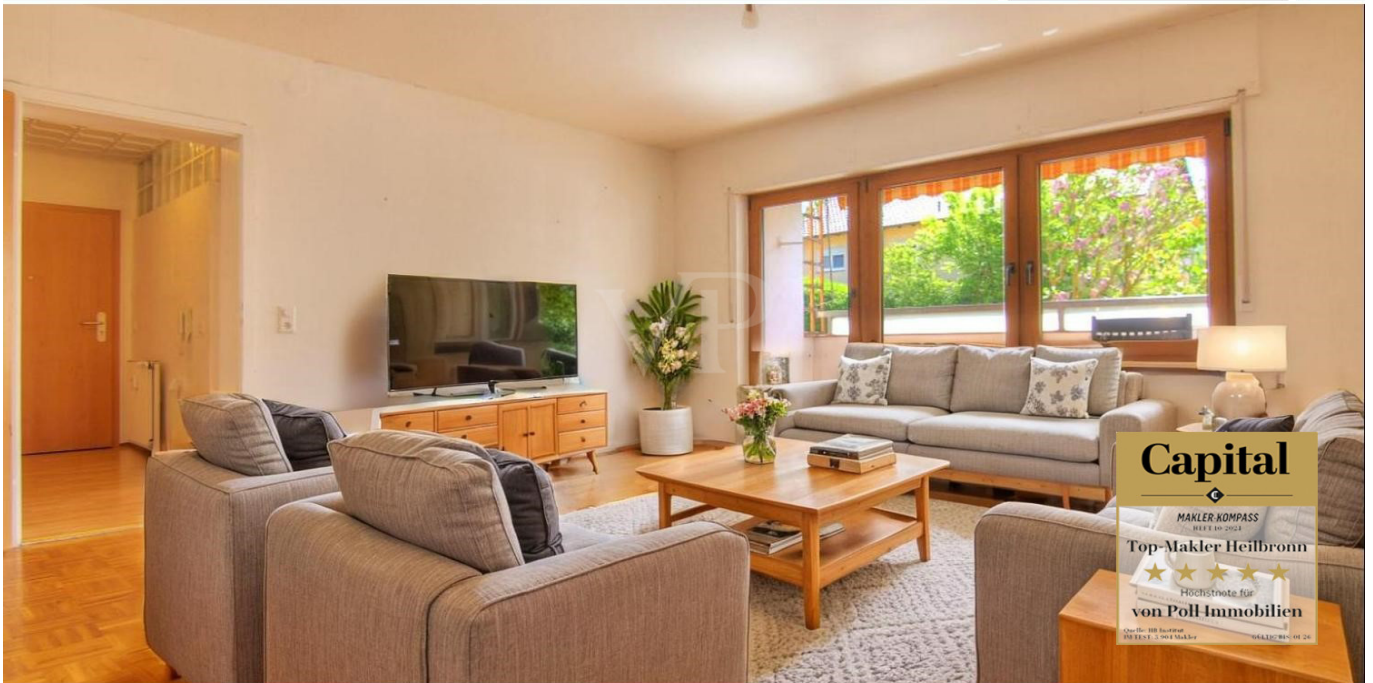


Gundelsheim

Cozy 3.5-room apartment with balcony and garage in Gundelsheim

Property ID: 25188037



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 248.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,09 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

- 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: 25188037 - 74831 Gundelsheim

At a glance

Property ID	25188037	Purchase Price	248.000 EUR
Living Space	ca. 84,09 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	116.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



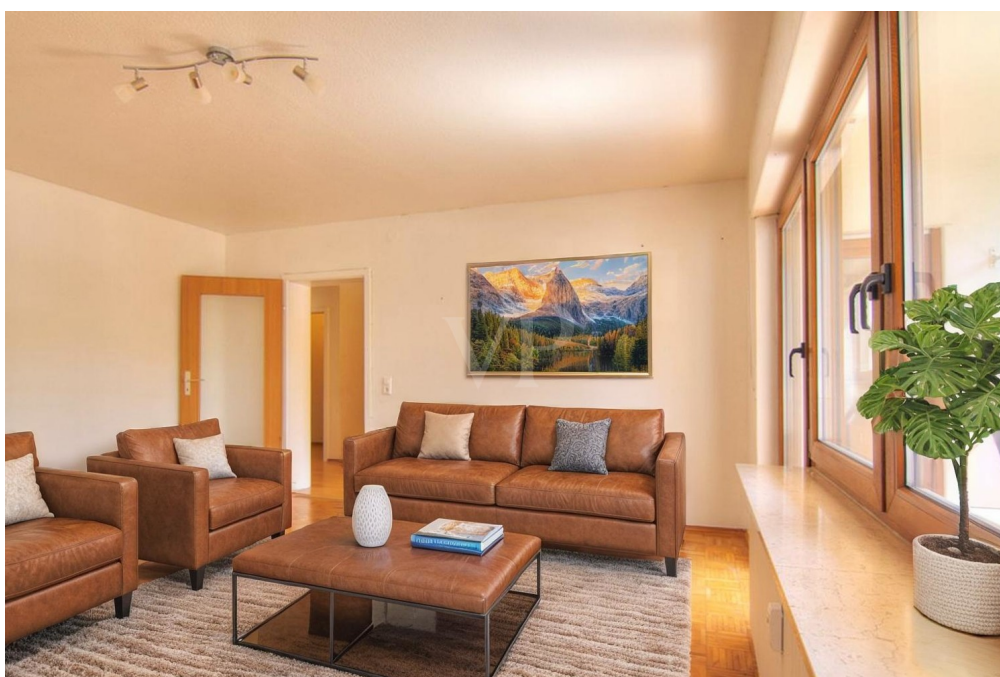
Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

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: 25188037 - 74831 Gundelsheim

The property



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

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: 25188037 - 74831 Gundelsheim

A first impression

Cozy 3.5-room apartment with balcony and garage in Gundelsheim. Are you looking for a beautiful new apartment in Gundelsheim? Our 3.5-room apartment on the raised ground floor of a well-maintained apartment building from 1972 could be just what you're looking for. With approximately 84 m² of living space, a sunny south-facing balcony, and a convenient single garage, it offers comfortable living in a quiet residential area. The spacious entrance hall welcomes you warmly and provides ample room for your wardrobe. The fully equipped kitchen with plenty of storage invites you to cook and relax. From here, you can access the sunny south-facing balcony, which is equipped with an awning. A second access point to the balcony is located in the approximately 20 m² living room, which features beautiful parquet flooring and offers plenty of space for entertaining. To the right of the hallway is a practical storage room, ideal for a vacuum cleaner, groceries, or other items. The bright bathroom with a bathtub and sink, as well as a separate toilet, are directly adjacent. The two bedrooms are perfect as private retreats. The second room can also be used as an office or dressing room. Both rooms provide access to the second west-facing balcony, which features a beautiful window front and invites you to relax even in bad weather. In the basement, you will find a storage unit, the shared laundry room, and the drying room for the residents. The single garage is located directly behind the house and is included in the price. We look forward to your inquiry!

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

Details of amenities

- Großzügiger Eingangsbereich
- Einbauküche
- Abstellkammer
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Balkon in Süd-Ausrichtung (mit Markise)
- Geschlossener zweiter Balkon in West-Ausrichtung
- Keller + Waschküche + Trockenraum
- Einzelgarage mit Strom

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

All about the location

Gundelsheim am Neckar mit seinen ca. 7.500 Einwohnern liegt zwischen Neckarsulm und Mosbach an der B27 an der romantischen Burgenstraße. Diese führt auf einer Länge von rd. 1.200 km von Mannheim nach Prag durch touristische Kleinode und geschichtsträchtige Städte wie z.B. die historische Stauferstadt Bad Wimpfen, wo das Unternehmen Lidl ihren Hauptverwaltungssitz Deutschland hat (Distanz 8KM/Auto 14 min). Aus derselben Unternehmensgruppe entsteht momentan im nur ca. 11 KM entfernten Bad Friedrichshall ein neuer IT-Campus mit rd. 4.000 Arbeitsplätzen, der 2025/26 fertiggestellt werden soll. Die Region Heilbronn-Franken ist Region der Weltmarktführer und somit Sitz zahlreicher großer Arbeitgeber wie z.B. Audi, Schwarz-Gruppe (u.a. Lidl, Kaufland), Würth-Gruppe und Bosch.

In Gundelsheim selbst gibt es eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Discounter, Freibad, Gaststätten sowie Kindergärten und Schulen (bis Realschule). Höher- und weiterführende Schulformen inkl. Hochschulen und Universitäten sind mit Bus oder Bahn erreichbar. Die nächste Autobahnanschlussstelle Bad Rappenau ist ca. 14 km entfernt (A6).

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com