

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Your new home awaits – a lovingly maintained house with idyllic gardens

Property ID: 25188072



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 236 m²

Property ID: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

At a glance

Property ID	25188072	Purchase Price	370.000 EUR
Living Space	ca. 102 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Timber frame
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1900		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188072 - 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/m²a
Energy certificate valid until	10.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

The property



Property ID: 25188072 - 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®)

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com



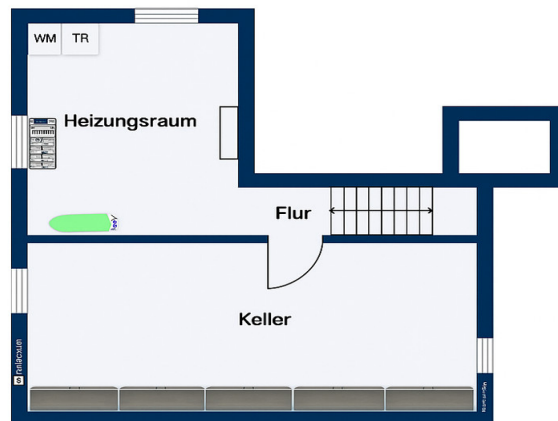

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

Property ID: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

A first impression

Your new home awaits – a lovingly maintained house with an idyllic garden. For sale is a lovingly maintained detached house on a plot of approximately 236 m², which impresses with its partially modernized features and flexible floor plan. With around 102 m² of living space, the property offers ample room for a family – or even two generations under one roof. The house has a total of six versatile rooms, four of which can be used as bedrooms. Whether children's rooms, guest rooms, or a home office – here you have the freedom to realize your individual living preferences. The bathroom is equipped with a shower and bathtub, providing the necessary comfort for everyday life. A separate WC is located next door, and there is also a further guest WC on the ground floor. Thanks to modern uPVC windows, you benefit from good thermal insulation and soundproofing. In addition, the roof and facade, including insulation, have been renewed – for a pleasant indoor climate and improved energy efficiency. The water pipes in the bathroom and the hot water tank have also been modernized, further enhancing the property's technical condition. The outdoor area, with its low-maintenance garden, invites you to relax and enjoy the outdoors. Here you'll find ample space for leisure activities, a small play area, or a cozy terrace with an awning – ideal for sunny afternoons outdoors. The location combines peaceful living with excellent transport links: shops, schools, and public transport are all within easy reach, making daily life particularly convenient. This house is perfect for those who appreciate the charm of a period property while enjoying modern comforts. The well-designed layout also makes it ideal as a two- or multi-generational home. A garage with direct access to the terrace and garden completes the offering. Let us personally convince you of the many advantages of this property during a viewing – we look forward to your inquiry! Please note: The house is currently furnished; the images are for illustrative purposes only.

Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Details of amenities

- Freistehendes Haus
- Schöner Garten mit Terrasse und Markise
- Garage + Stellplatz mit direktem Zugang zum Garten
- Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Unterkellert
- Gäste-WC im Erdgeschoss

Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

All about the location

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.

Property ID: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Other information

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.

Property ID: 25188072 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com