

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Saniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten und moderner Ausstattung

Número de propiedad: 25188048



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 445.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 111 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 288 m²

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188048
Superficie habitable	ca. 111 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1924
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	445.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	94.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad

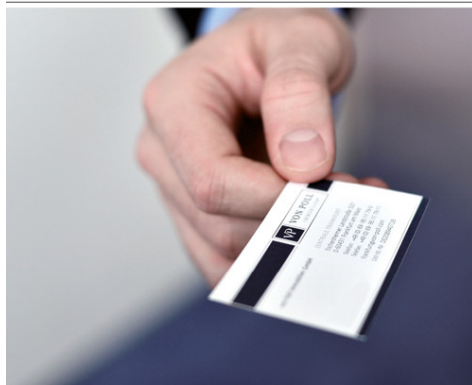


Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



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®)

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

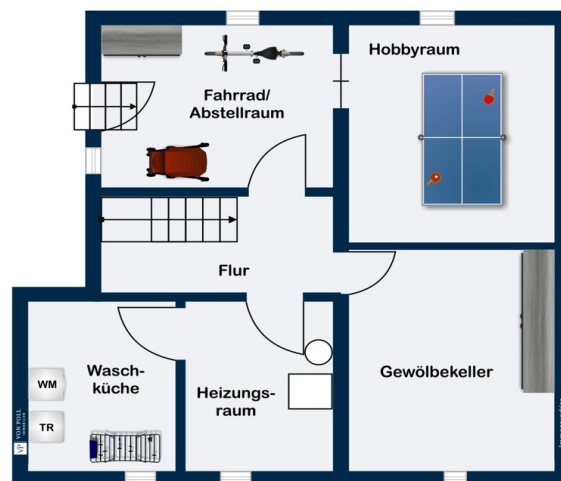
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

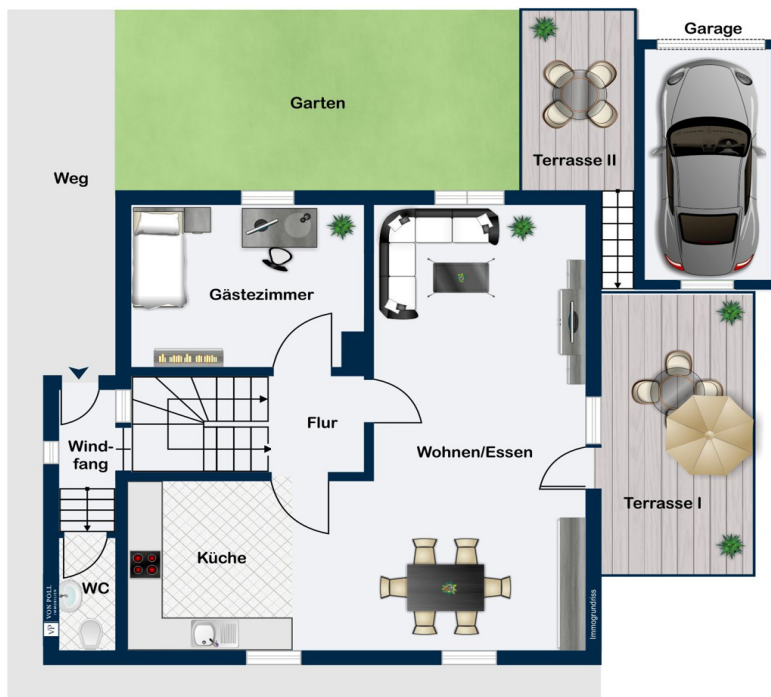
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

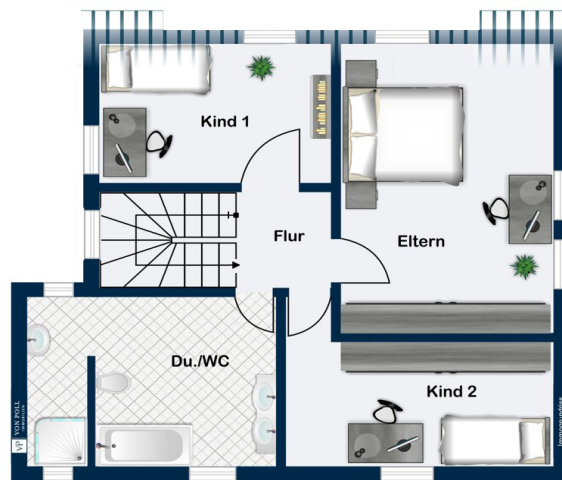
www.von-poll.com/heilbronn

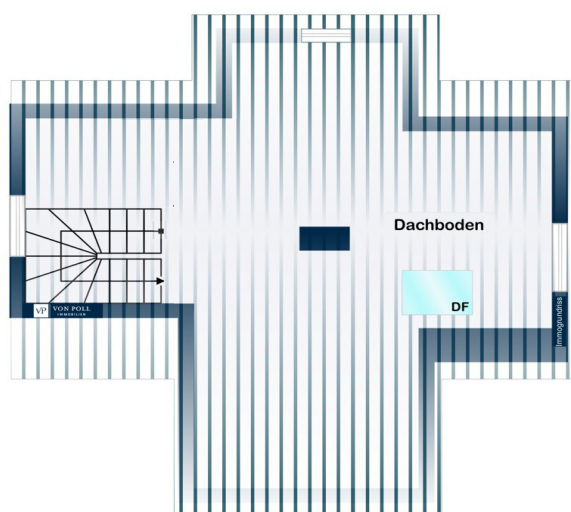
Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Una primera impresión

Saniertes Einfamilienhaus mit schönem Garten und moderner Ausstattung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das im Jahr 1924 erbaut und 2015 umfassend kernsaniert wurde. Die Sanierung umfasste alle wesentlichen Komponenten wie Elektro-, Gas- und Wasserleitungen, die Heizungsanlage inklusive einer effizienten Solarthermie-Anlage, sowie die Terrasse und Garage. Auch die Außenfassade, Fenster und Türen wurden erneuert. Der Innenausbau, einschließlich der Küche und Bäder, sowie der Dachgeschossausbau sind ebenfalls Teil der abgeschlossenen Maßnahmen, was das Haus in einem zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Das Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 111 m² und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 288 m². Diese Immobilie stellt eine hervorragende Option für Familien dar, die einen ruhigen und zugleich gut angebundenen Rückzugsort suchen. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die individuell genutzt werden können. Ein großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Ein Badezimmer mit separatem Gäste-WC rundet das Raumkonzept ab.

Der Eingangsbereich mit Gäste-WC, führt über den Flur in einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der sich durch seine helle Atmosphäre auszeichnet. Die modernisierte und voll ausgestattete Küche bietet ausreichend Platz für Kochabende mit der Familie. Von hier aus gelangt man direkt auf die neu gestaltete Terrasse, die den idealen Ort für entspannte Stunden im Freien bietet.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die flexibel genutzt und individuell eingerichtet werden können. Das modernisierte Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine hochwertige Ausstattung und bietet angenehmen Komfort. Dieses ist sowohl mit einer Duschkabine, als auch einer Badewanne ausgestattet und verfügt über zwei Waschbecken.

Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, unterstützt durch die nachhaltige Solarthermie-Anlage, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch langfristige Heizkostenersparnisse ermöglicht.

Die Immobilie verfügt zudem über eine geräumige Garage, die zusätzlichen Stauraum und einen Stellplatz für Ihr Auto bietet. Die gepflegte Außenanlage erfordert nur

minimalen Pflegeaufwand und bietet dennoch ausreichend Platz für gärtnerische Gestaltungsmöglichkeiten oder Spielbereiche für Kinder.

Mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen bietet diese Immobilie eine perfekte Grundlage für ein komfortables und praktisches Familienleben. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung, um Ihr neues Zuhause hautnah zu erleben.

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Detalles de los servicios

- Schöner Garten mit Terrasse
- Komplette saniert
- Garagenstellplatz
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Keller mit Hobbyzimmer
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Solaranlage

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 94.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25188048 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com