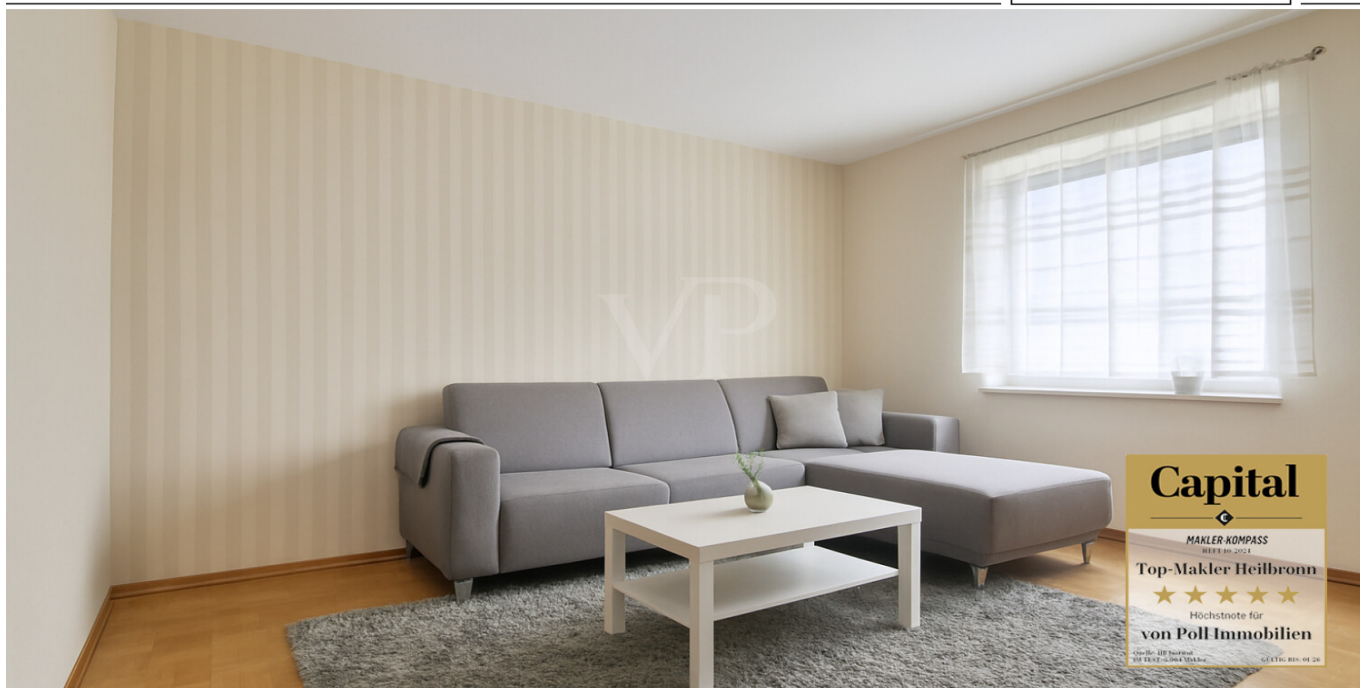


Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Tu nuevo hogar te espera: una casa cuidada con cariño y con jardines idílicos.

Número de propiedad: 25188072



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 370.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 236 m²

Número de propiedad: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188072
Superficie habitable	ca. 102 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	370.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	194.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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



VON POLL
IMMOBILIEN



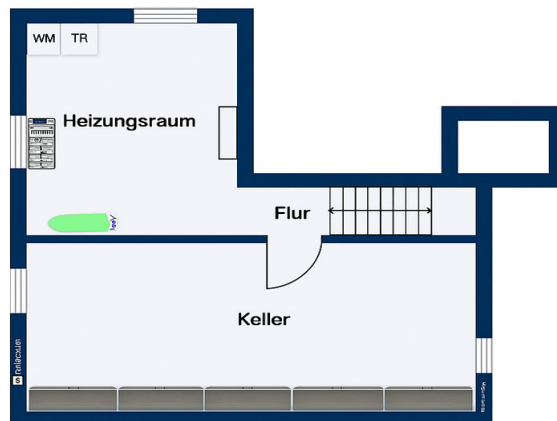
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

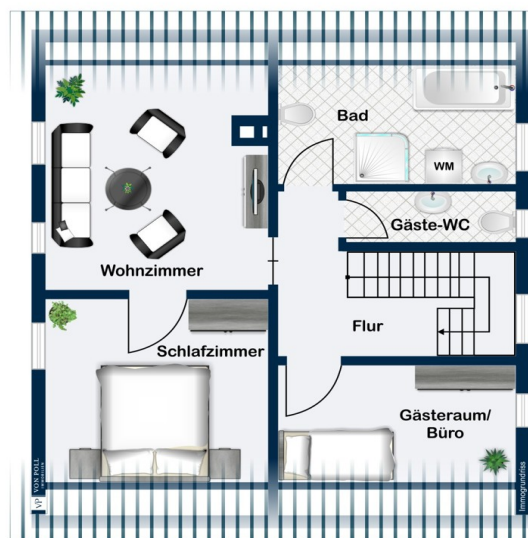
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Número de propiedad: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Una primera impresión

Su nuevo hogar le espera: una casa cuidada con esmero y un jardín idílico. Se vende una casa unifamiliar cuidada con esmero en una parcela de aproximadamente 236 m², que impresiona por sus características parcialmente modernizadas y su distribución flexible. Con unos 102 m² de superficie habitable, la propiedad ofrece amplio espacio para una familia, o incluso dos generaciones, bajo un mismo techo. La casa cuenta con un total de seis habitaciones versátiles, cuatro de las cuales pueden utilizarse como dormitorios. Ya sean habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o un despacho, aquí tendrá la libertad de dar forma a sus preferencias de vivienda. El baño está equipado con ducha y bañera, lo que proporciona la comodidad necesaria para el día a día. Hay un aseo independiente junto a la casa, y también hay otro aseo de invitados en la planta baja. Gracias a las modernas ventanas de PVC, se beneficia de un buen aislamiento térmico y acústico. Además, se han renovado el tejado y la fachada, incluyendo el aislamiento, para un clima interior agradable y una mayor eficiencia energética. Las tuberías del baño y el calentador de agua también se han modernizado, mejorando aún más el estado técnico de la propiedad. La zona exterior, con su jardín de fácil mantenimiento, invita a relajarse y disfrutar del aire libre. Aquí encontrará amplio espacio para actividades de ocio, una pequeña zona de juegos o una acogedora terraza con toldo, ideal para disfrutar de tardes soleadas al aire libre. La ubicación combina una vida tranquila con excelentes conexiones de transporte: tiendas, colegios y transporte público están a poca distancia, lo que hace que la vida diaria sea especialmente cómoda. Esta casa es perfecta para quienes aprecian el encanto de una propiedad de época y disfrutan de las comodidades modernas. Su cuidada distribución también la convierte en un hogar ideal para dos o varias generaciones. Un garaje con acceso directo a la terraza y al jardín completa la oferta. Permítanos convencerle personalmente de las numerosas ventajas de esta propiedad durante una visita. ¡Esperamos su consulta! Nota: La casa está actualmente amueblada; las imágenes son solo ilustrativas.

Número de propiedad: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188072 - 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