

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

# Charmantes Einfamilienhaus mit Garten – ideal für Familien oder Generationenwohnen

VP azonosító: 25188036



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 236 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Áttekintés

VP azonosító	25188036
Hasznos lakótér	ca. 102 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1900
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	194.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



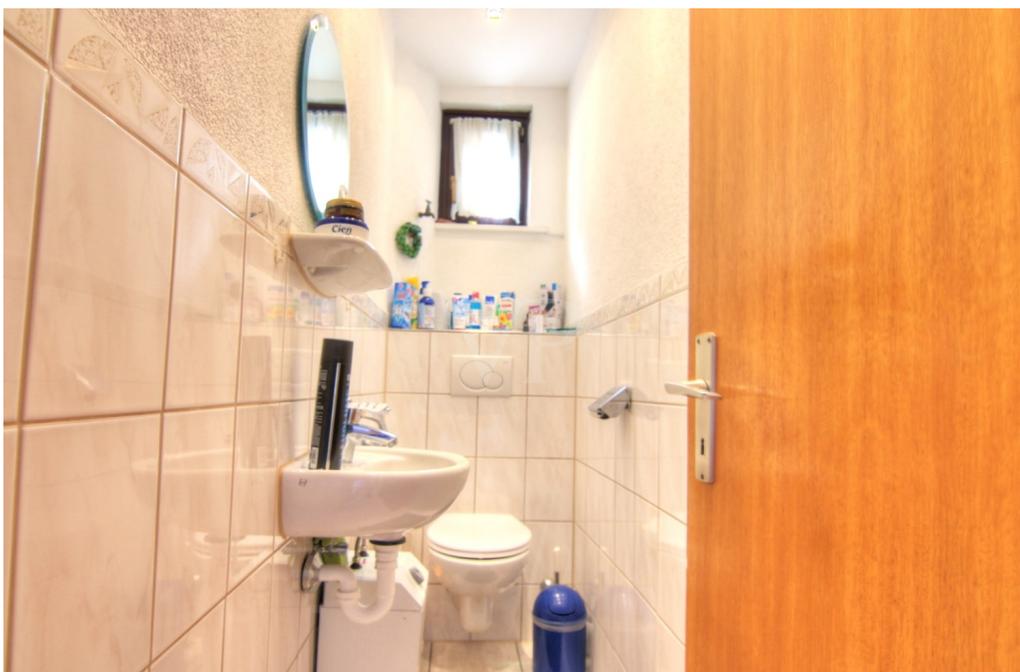
VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



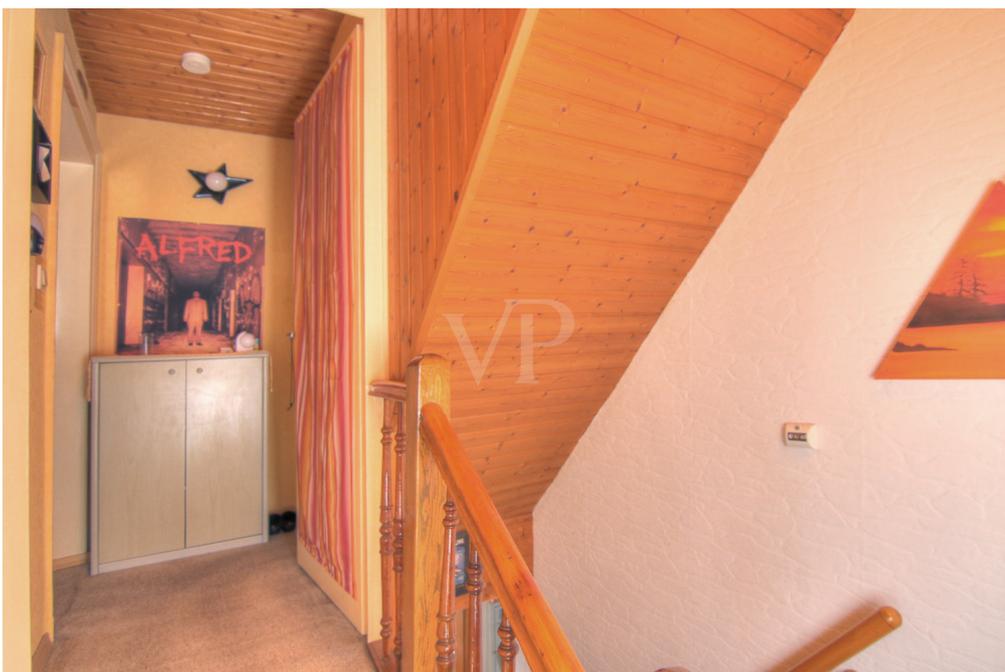
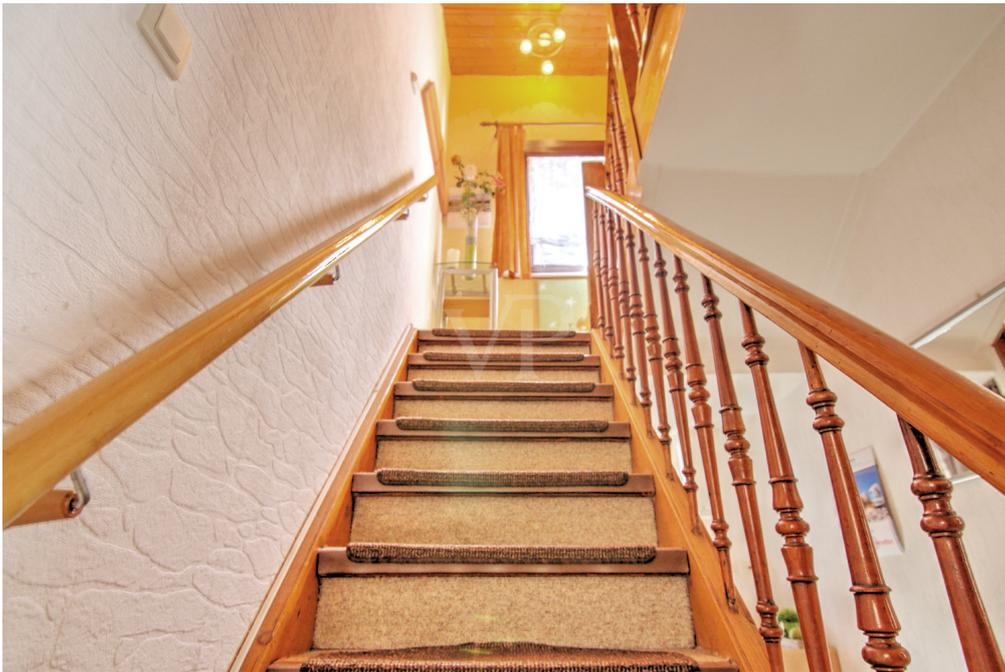
VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



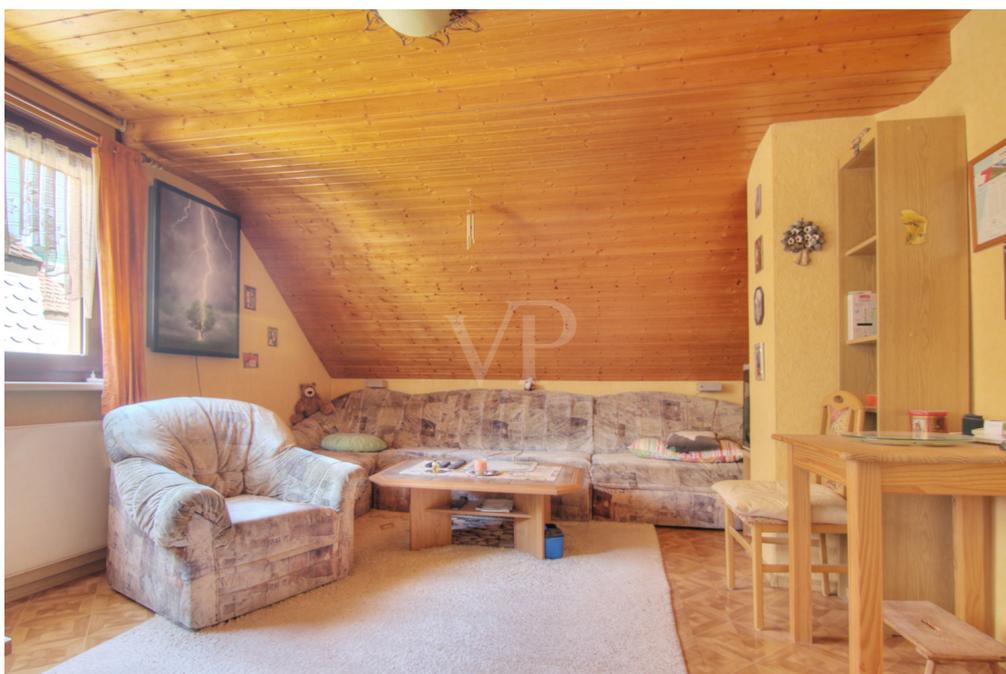
VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



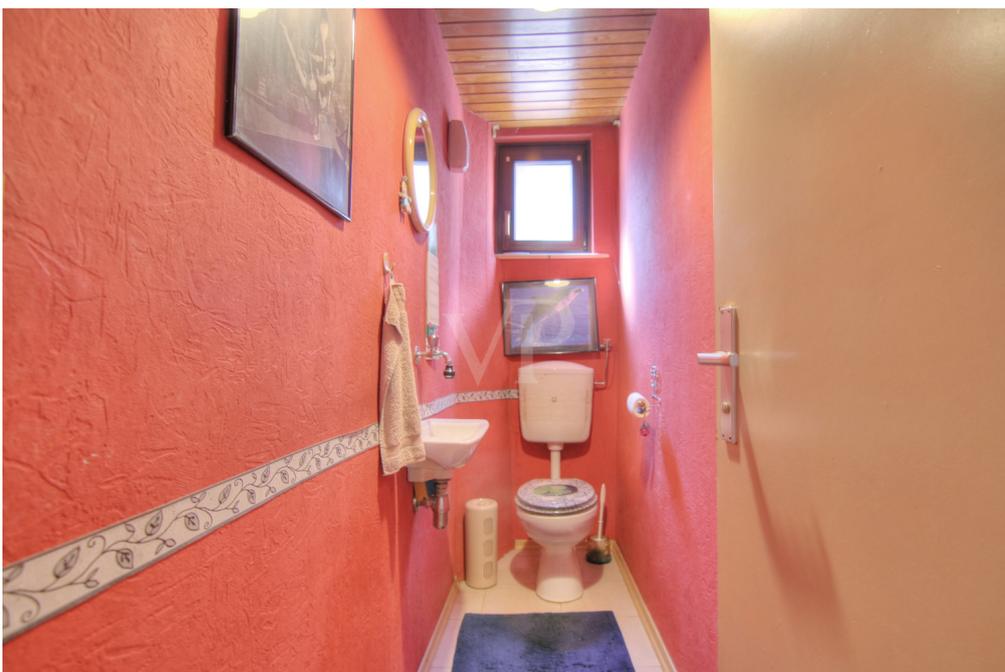
VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

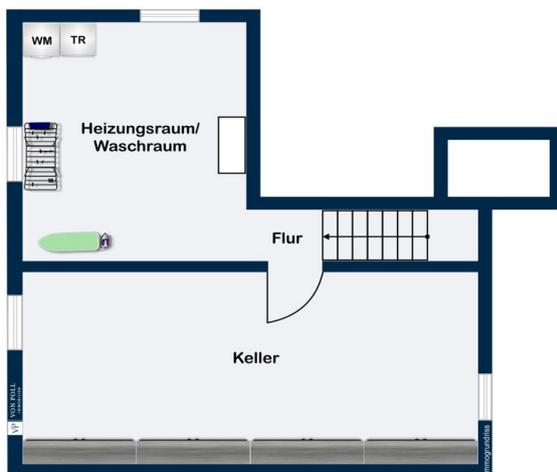
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

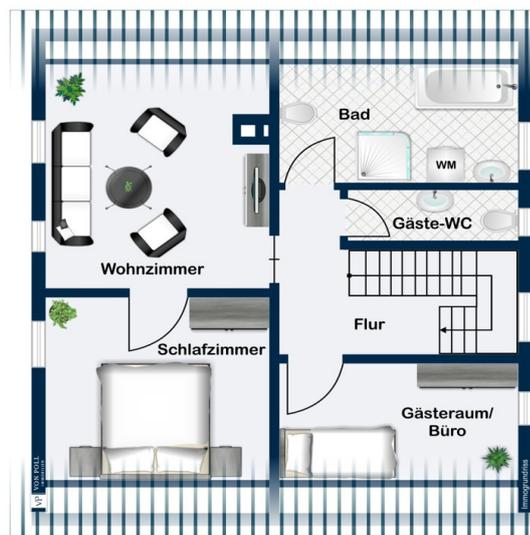
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Részletes felszereltség

- Schöner Garten mit Terrasse und Markise
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Garage
- Keller
- Gäste-WC im Erdgeschoss

**VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn**

## Minden a helyszínrol

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, Bäcker, 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.

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188036 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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