

Gundelsheim

# Hangulatos, 3,5 szobás apartman erkéllyel és garázzsal Gundelsheimben

VP azonosító: 25188037

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 248.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84,09 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

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

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25188037                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 84,09 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 3.5                      |
| Hálósobák             | 2                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1972                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs               |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 248.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Beépített konyha, Erkély                                                  |

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.10.2028    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 116.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                |

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



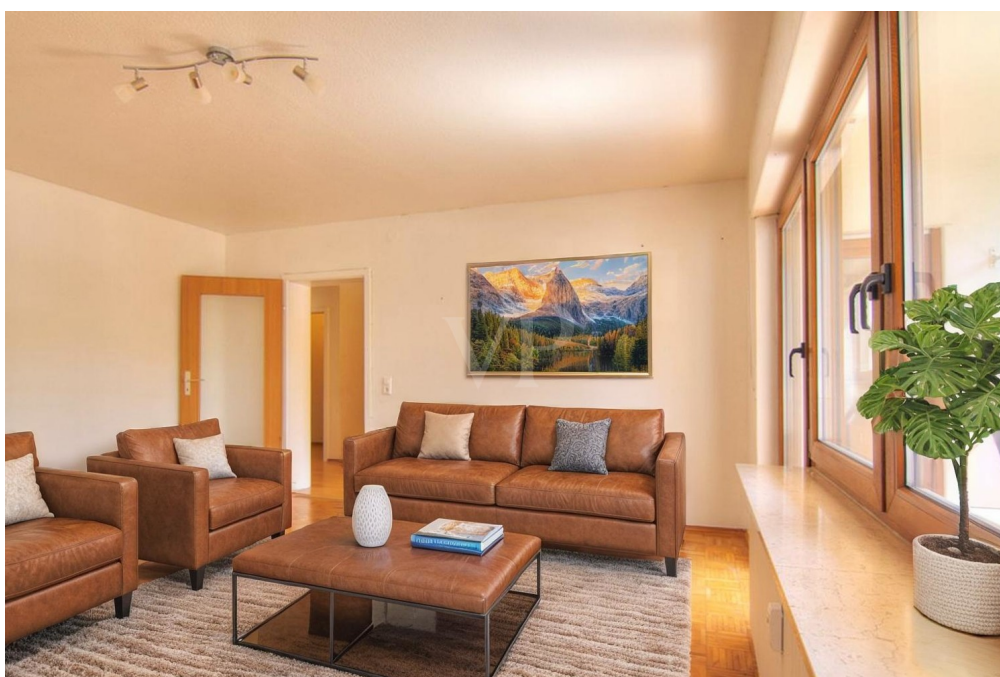
VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## 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: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Az első benyomás

Hangulatos, 3,5 szobás, erkélyes és garázzsal rendelkező lakás Gundelsheimben. Gyönyörű, új lakást keres Gundelsheimben? 1972-ben épült, jól karbantartott társasház emeleti emeletén található, 3,5 szobás lakásunk pont az lehet, amit keres. Körülbelül 84 m<sup>2</sup> lakótérrel, napos, déli fekvésű erkéllyel és praktikus, egyállásos garázzsal kényelmes lakhatást kínál egy csendes lakóövezetben. A tágas elosztóba melegen fogadja Önt, és bőséges helyet biztosít a gardrób szekrényének. A teljesen felszerelt, rengeteg tárolóhellyel rendelkező konyha főzésre és pihenésre csábít. Innen juthat ki a napsütötte, déli fekvésű erkélyre, amely napellenzovel van felszerelve. Az erkélyre egy második kijárat is található a körülbelül 20 m<sup>2</sup>-es nappaliban, amely gyönyörű parkettával borított, és rengeteg helyet kínál a szórakozáshoz. A folyosótól jobbra egy praktikus tárolóhelyiség található, amely ideális porszívó, élelmiszerek vagy egyéb holmik tárolására. A világos, káddal és mosdóval ellátott fürdőszoba, valamint a különálló WC közvetlenül mellette található. A két hálószoba tökéletes privát pihenőhelyként. A második szoba irodaként vagy öltözőként is használható. Mindkét szobából ki lehet jutni a második, nyugatra néző erkélyre, amely gyönyörű ablakfronttal rendelkezik, és rossz időben is pihenésre csábít. Az alagsorban tárolóhelyiség, közös mosókonyha és szárítóhelyiség található a lakók számára. Az egyállásos garázs közvetlenül a ház mögött található, és benne van az árban. Várjuk érdeklődését!

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Minden a helyszínról

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).

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## 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)