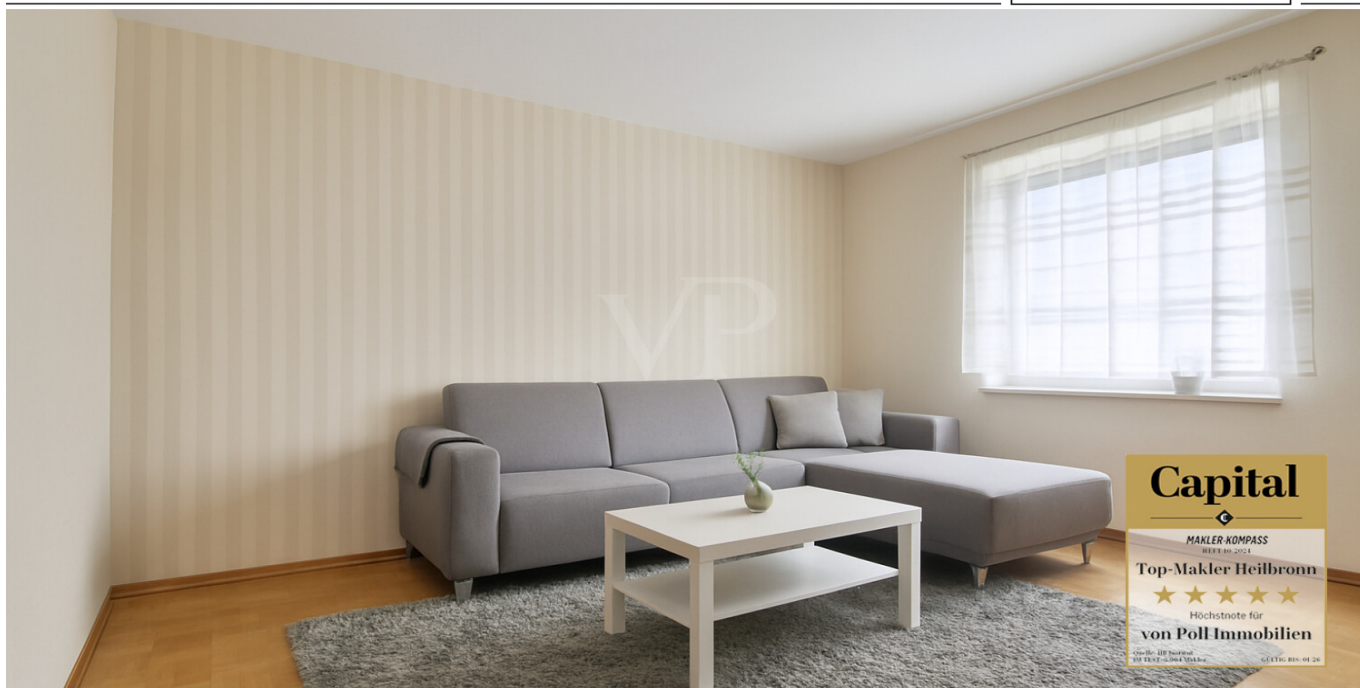


Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

# Új otthonod várja – egy szeretettel karbantartott ház idilli kerttel

VP azonosító: 25188072



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

VÉTELÁR: 370.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 236 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Áttekintés

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| VP azonosító          | 25188072   |
| Hasznos lakótér       | ca. 102 m² |
| Teto formája          | Nyeregteto |
| Szobák                | 6          |
| Hálósobák             | 4          |
| Fürdoszobák           | 1          |
| Építés éve            | 1900       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 370.000 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 10.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 194.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1999                       |

VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan



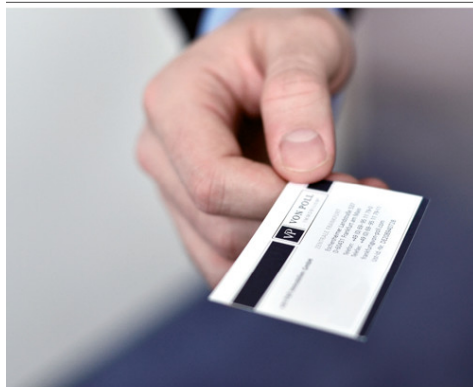
VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az ingatlan

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



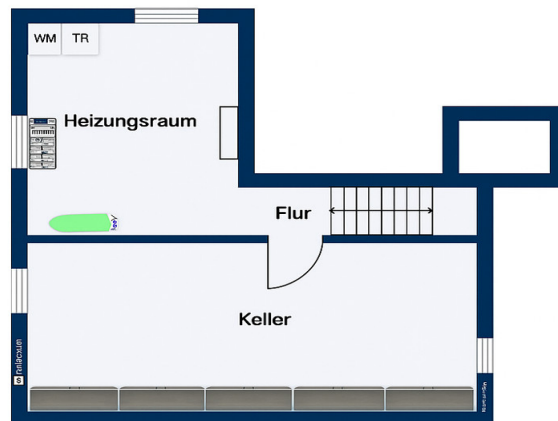
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

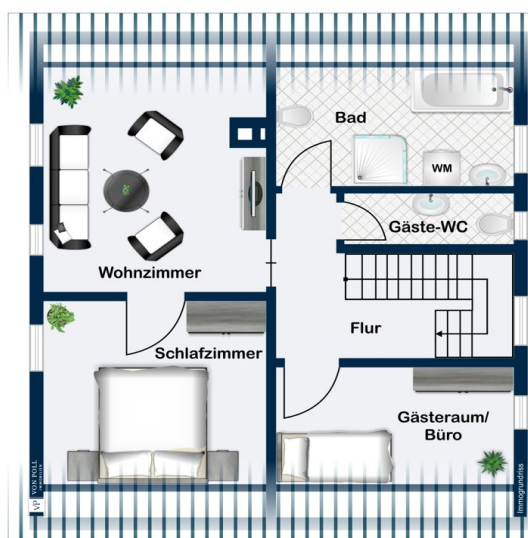
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

VP azonosító: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Az első benyomás

Új otthona várja – egy szeretettel karbantartott ház idilli kerttel. Eladó egy szeretettel karbantartott családi ház egy körülbelül 236 m<sup>2</sup>-es telken, amely részben modernizált jellemzőivel és rugalmas alaprajzával lenyugózó. A körülbelül 102 m<sup>2</sup>-es lakótérrel az ingatlan bőséges helyet kínál egy családnak – vagy akár két generációnak egy fedél alatt. A házban összesen hat sokoldalú szoba található, amelyek közül négy hálósobaként is használható. Legyen szó gyerekszobáról, vendégszobáról vagy dolgozószobáról – itt szabadon megvalósíthatja egyéni lakhatási igényeit. A fürdőszoba zuhanyzóval és káddal van felszerelve, így biztosítva a mindennapi élethez szükséges kényelmet. Egy külön WC található a szomszédban, és egy további vendég-WC is található a földszinten. A modern műanyag ablakoknak köszönhetően jó hőszigetelést és hangszigetelést élvezhet. Ezenkívül a tető és a homlokzat, beleértve a szigetelést is, megújult – a kellemes beltéri klíma és a jobb energiahatékonyság érdekében. A fürdőszoba vízvezetékét és a melegvíztartályt is korszerűsítették, ami tovább javítja az ingatlan műszaki állapotát. A kültéri rész, az alacsony karbantartási igényű kerttel, pihenésre és a szabadban töltött idő élvezetére csábít. Itt bőséges hely található szabadidős tevékenységekhez, egy kis játszótérrel, vagy egy hangulatos, napellenzős terasszal – ideális a napsütéses délutánok eltöltésére a szabadban. A helyszín a nyugodt életet kiváló közlekedési kapcsolatokkal ötvözi: üzletek, iskolák és tömegközlekedés is könnyen elérhető, így a mindennapi élet különösen kényelmes. Ez a ház tökéletes azok számára, akik értékelik a korabeli ingatlanok varázsát, miközben élvezik a modern kényelmet. A jól megtervezett elrendezés két- vagy többgenerációs otthonként is ideális. A teraszra és a kertbe közvetlen kijáráttal rendelkező garázs teszi teljessé a kínálatot. Engedje meg, hogy személyesen meggyozódjunk az ingatlan számos előnyéről egy megtekintés során – várjuk érdeklődését! Megjegyzés: A ház jelenleg bútorozott; a képek csak illusztrációk.

VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188072 - 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: 25188072 - 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)