

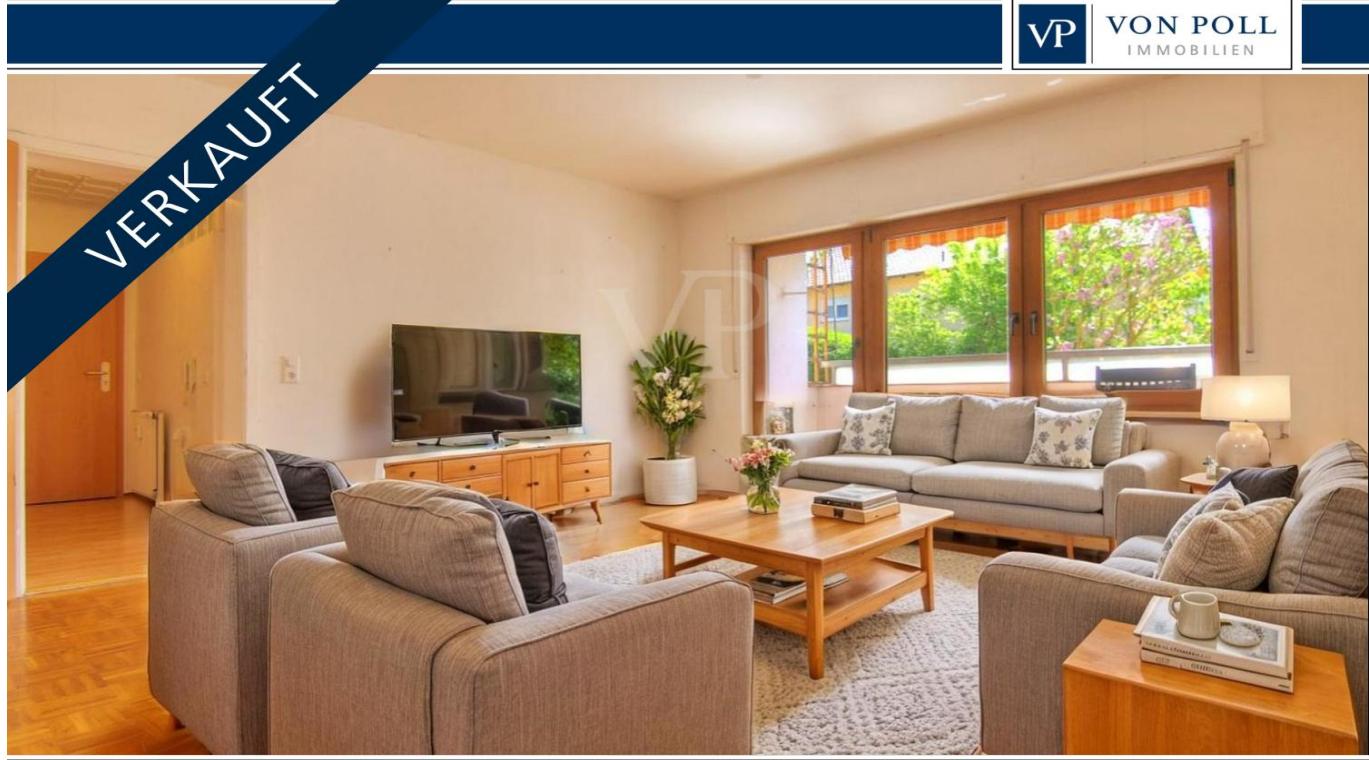
Gundelsheim

## Gemütliche 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Gundelsheim

Número da propriedade: 25188037

VERKAUFT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PREÇO DE COMPRA: 248.000 EUR • ÁREA: ca. 84,09 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3,5

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188037	Preço de compra	248.000 EUR
Área	ca. 84,09 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	3.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2023
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1972	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

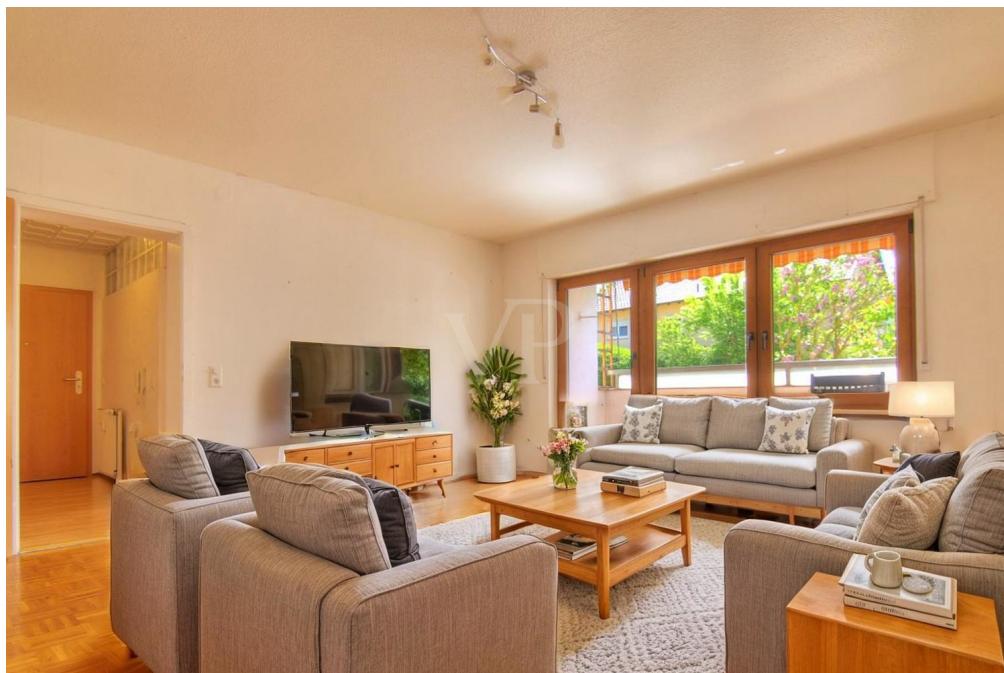
Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	116.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



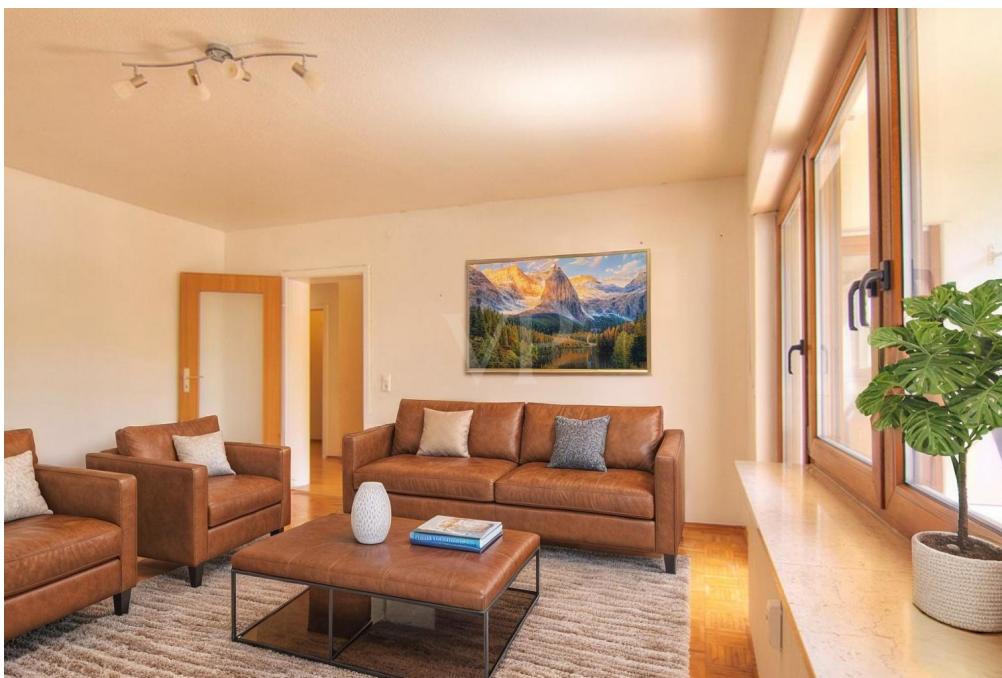
Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



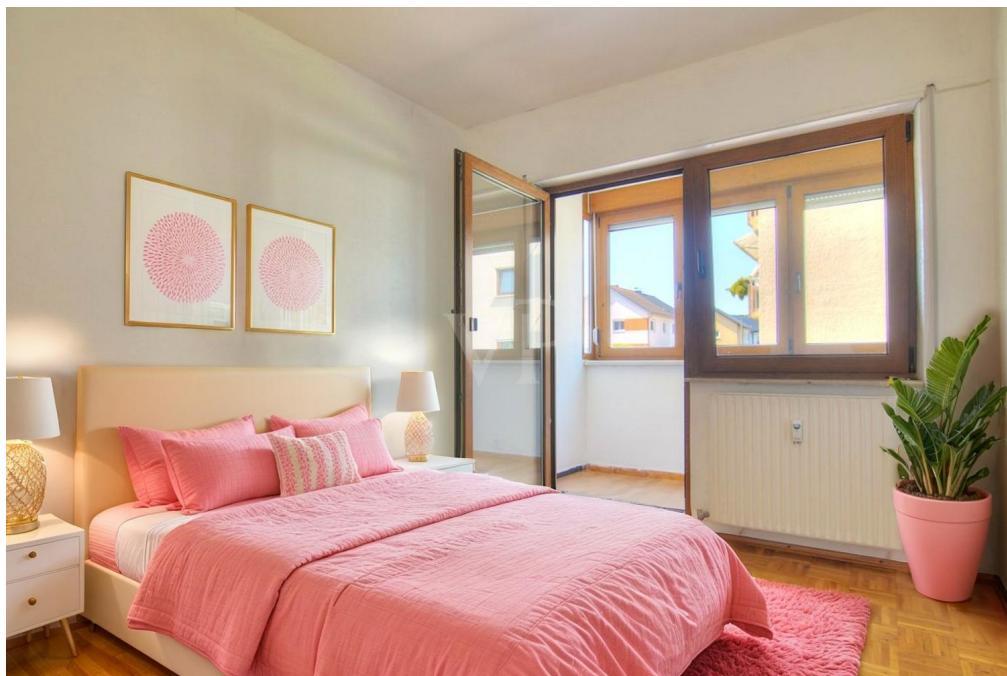
Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



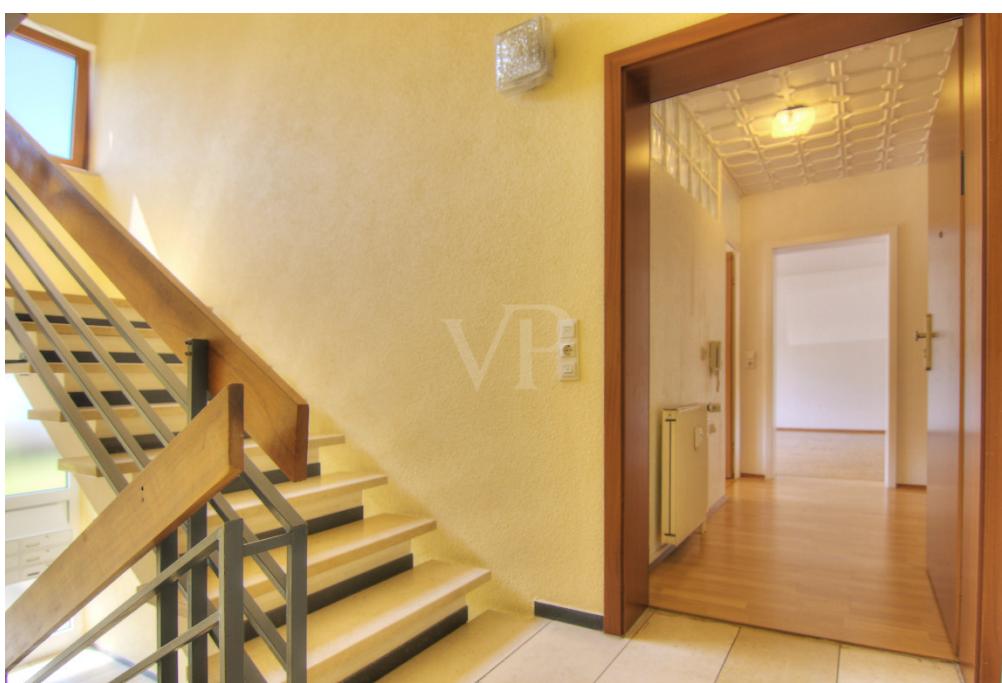
Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



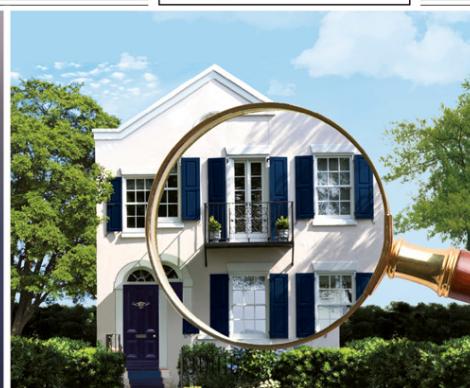
Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

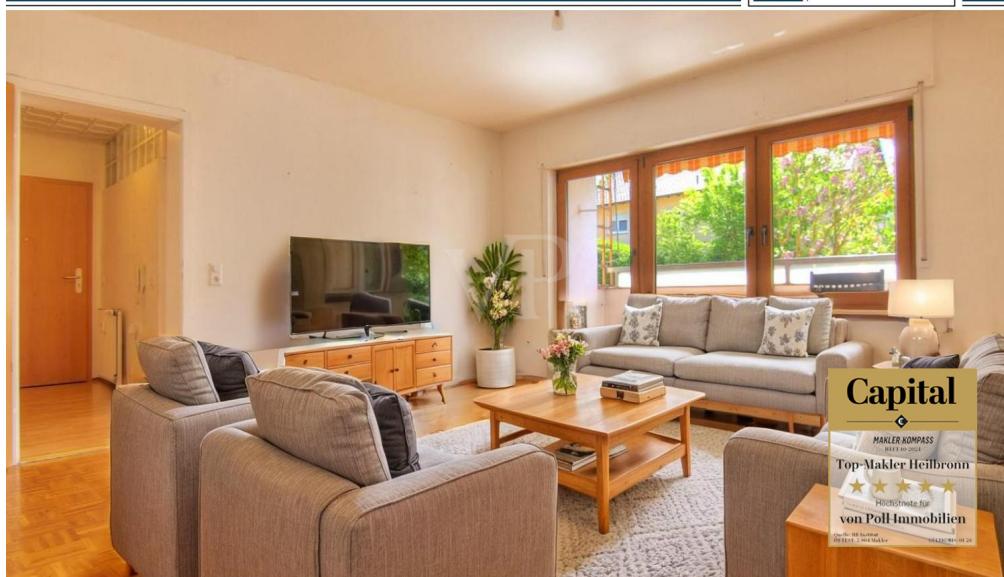
## O imóvel



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



www.von-poll.com

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Uma primeira impressão

Gemütliche 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Gundelsheim

Suchen Sie eine schöne neue Wohnung in Gundelsheim? Unsere 3,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 könnte genau das Richtige für Sie sein. Mit etwa 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem sonnigen Balkon in Süd-Ausrichtung und einer praktischen Einzelgarage bietet sie komfortables Wohnen in einer ruhigen Wohngegend.

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und bietet Platz für Ihre Garderobe. Die voll ausgestattete Küche mit viel Stauraum lädt zum Kochen und Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit sonniger Süd-Ausrichtung, der mit einer Markise versehen ist. Ein zweiter Zugang zum Balkon befindet sich im ca. 20 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer, das mit schönem Parkettboden ausgestattet ist und viel Raum für gesellige Abende bietet.

Auf der rechten Seite der Diele befindet sich ein praktischer Abstellraum, ideal für Staubsauger, Lebensmittel oder andere Utensilien. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Waschbecken sowie ein separates WC schließt sich direkt an. Die beiden Schlafzimmer sind perfekt als Rückzugsorte geeignet. Das zweite Zimmer kann auch als Büro oder Ankleidezimmer genutzt werden. Von beiden Zimmern aus gelangen Sie auf den zweiten Balkon mit West-Ausrichtung, der mit einer schönen Fensterfront verschlossen ist und auch bei schlechtem Wetter zum Entspannen einlädt.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Kellerabteil, die Waschküche und der Trockenraum der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Die Einzelgarage befindet sich direkt hinter dem Haus und ist im Preis inbegriffen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Tudo sobre a localização

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, Discountern, 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).

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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