Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Gemütliches Einfamilienhaus zum selbst verwirklichen mit schnuckeligem Garten

Objektnummer: 26188072



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 236 m²

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	26188072
Wohnfläche	ca. 102 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	194.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie





Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

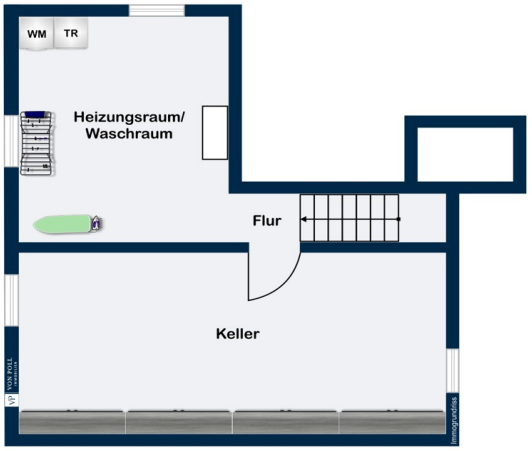
Die Immobilie



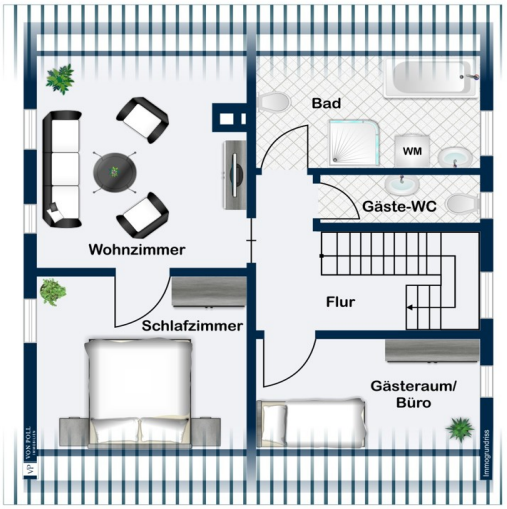


Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Grundrisse




Garten
Terrasse
Garage
Wohnzimmer
KS
Küche
Gäste-WC
Flur
Gästeraum
Esszimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, welches sich in einem teils modernisierten Zustand präsentiert. Die Immobilie befindet sich auf einem Grundstück von ca. 236 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 102 m², direkt in Neckargartach.

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 mit Dachschräge, bietet mit Duschkabine und Badewanne ausreichenden Komfort für den täglichen Gebrauch. Das WC steht separat zum Badezimmer.

Das Haus verfügt über Kunststofffenster 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 mit Terrasse bietet das Grundstück hinreichend Platz für Freizeitaktivitäten mit Familie und Freunden. Der schnuckelige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, einen kleinen Spielbereich für Kinder einzurichten und einen gemütlichen Bereich 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 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.

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ausstattung und Details

- Schöner Garten mit Terrasse und Markise
- Garage mit direktem Zugang zum Garten
- Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus
- Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss
- Hohe Decken im EG
- Großer Kellerraum
- Badezimmer mit separatem WC + Gäste-WC im EG
- Leerstehend - direkt bezugsfrei
- Große Sanierungen wie Fenster + Außenfassade schon gemacht

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Alles zum Standort

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in teilweise modernisiertem Zustand. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 236 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von rund 102 m². Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich das Haus ideal für eine bis zwei Familien.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, von denen bis zu vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Die flexible Raumgestaltung ermöglicht eine individuelle Nutzung – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet somit angenehmen Komfort im Alltag.

Das Haus verfügt über moderne Kunststofffenster, die sowohl zur Energieeffizienz als auch zum Schallschutz beitragen. Darüber hinaus wurde das Dach inklusive Dämmung erneuert und die Fassade zusätzlich gedämmt, was ein angenehmes Wohnklima unterstützt. Teilweise wurden zudem die Wasserleitungen im Badezimmer ausgetauscht. Auch der Warmwasserspeicher wurde modernisiert und sorgt für eine zuverlässige und effiziente Warmwasserversorgung.

Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Freizeitgestaltung und gärtnerische Aktivitäten. Der pflegeleichte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet zudem die Möglichkeit, einen kleinen Spielbereich für Kinder sowie einen gemütlichen Terrassenbereich mit Markise zu realisieren.

Die Wohnlage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das städtische Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten einen komfortablen Alltag.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause mit zeitgemäßem Komfort suchen und gleichzeitig den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen. Aufgrund der Raumaufteilung eignet sich das Haus ebenfalls hervorragend als Zwei- oder Mehrgenerationenhaus. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Objektnummer: 26188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com