Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ihr neues Zuhause wartet – liebevoll gepflegtes Haus mit Gartenidylle

Objektnummer: 25188072

KAUFPREIS: 370.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 102 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 236 m²

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

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

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Auf einen Blick

Objektnummer	25188072
Wohnfläche	ca. 102 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	370.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	194.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

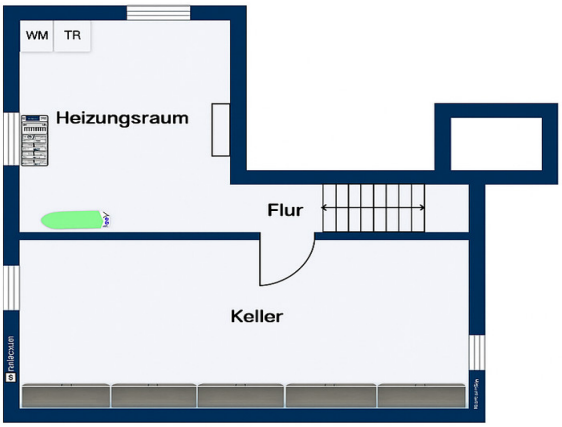
Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

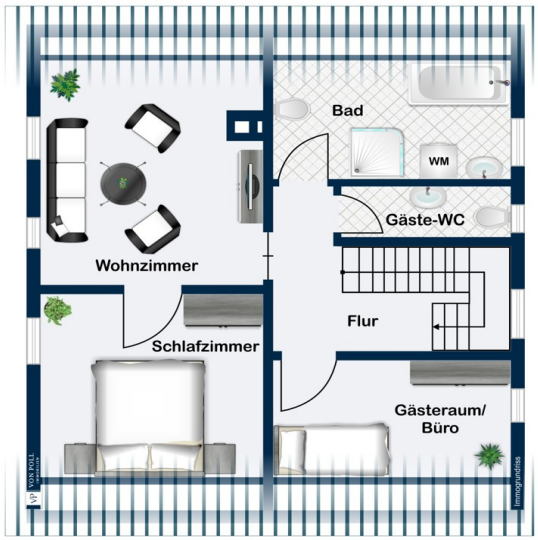
Die Immobilie

Objektnummer: 25188072 - 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: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause wartet – liebevoll gepflegtes Haus mit Gartenidylle

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus auf einem ca. 236?m² großen Grundstück, das durch seine teils modernisierte Ausstattung und flexible Raumaufteilung überzeugt. Mit rund 102?m² Wohnfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie – oder auch zwei Generationen unter einem Dach.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs vielseitig nutzbare Zimmer, von denen vier als Schlafzimmer gestaltet werden können. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnwünsche individuell umzusetzen. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und sorgt damit für den nötigen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Badezimmer von einem separaten WC nebenan, sowie einem weiteren Gäste-WC im Erdgeschoss.

Dank moderner Kunststofffenster profitieren Sie von guter Wärmedämmung und Schallschutz. Zusätzlich wurden Dach und Fassade inklusive Dämmung erneuert – für ein angenehmes Raumklima und verbesserte Energieeffizienz. Auch die Wasserleitungen im Bad sowie der Warmwasserspeicher wurden bereits modernisiert, was den technischen Zustand der Immobilie weiter aufwertet.

Der Außenbereich lädt mit seinem pflegeleichten Garten zum Entspannen und Genießen ein. Hier ist ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, einen kleinen Spielbereich oder eine gemütliche Terrasse mit Markise – ideal für sonnige Nachmittage im Freien.
Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen das tägliche Leben besonders komfortabel.

Dieses Haus ist perfekt für alle, die den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen und gleichzeitig nicht auf zeitgemäßen Wohnkomfort verzichten möchten. Die durchdachte Aufteilung macht es auch ideal als Zwei- oder Mehrgenerationenhaus. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie persönlich überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Das Haus ist aktuell möbliert, die Bilder dienen nur zu Ihrer Vorstellung.

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25188072 - 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