

Gundelsheim

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

Property ID: 25188037



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

**PURCHASE PRICE: 248.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,09 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## At a glance

Property ID	25188037	Purchase Price	248.000 EUR
Living Space	ca. 84,09 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1972	Modernisation / Refurbishment	2023
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	116.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



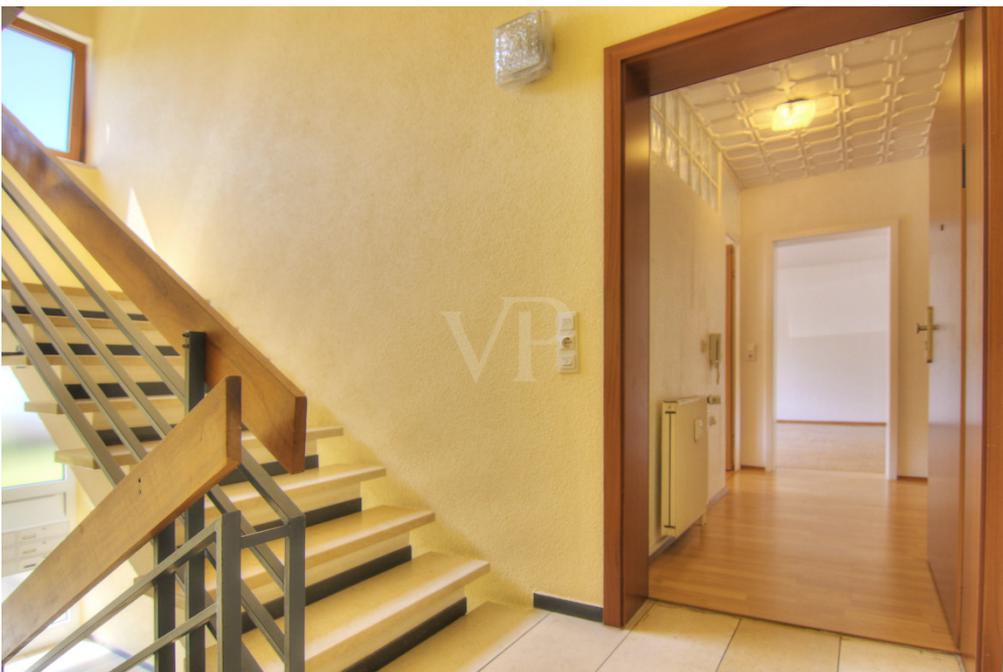
Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



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®)

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## A first impression

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!

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

## All about the location

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).

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Other information

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.

Property ID: 25188037 - 74831 Gundelsheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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