Gundelsheim

# Neue Wohnung im schönen Gundelsheim gesucht?

***??????? ????????: 25188037***

**???? ??????: 275.000 EUR • ?????????: ca. 84,09 m² • ???????: 3.5**

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25188037 |
| ????????? | ca. 84,09 m² |
| ??????? | 3.5 |
| ????????? ??? ???????? | 2 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1972 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 275.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2023 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 29.10.2028 |
| ???? ????????? | ???? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 116.70 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | D |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1972 |

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

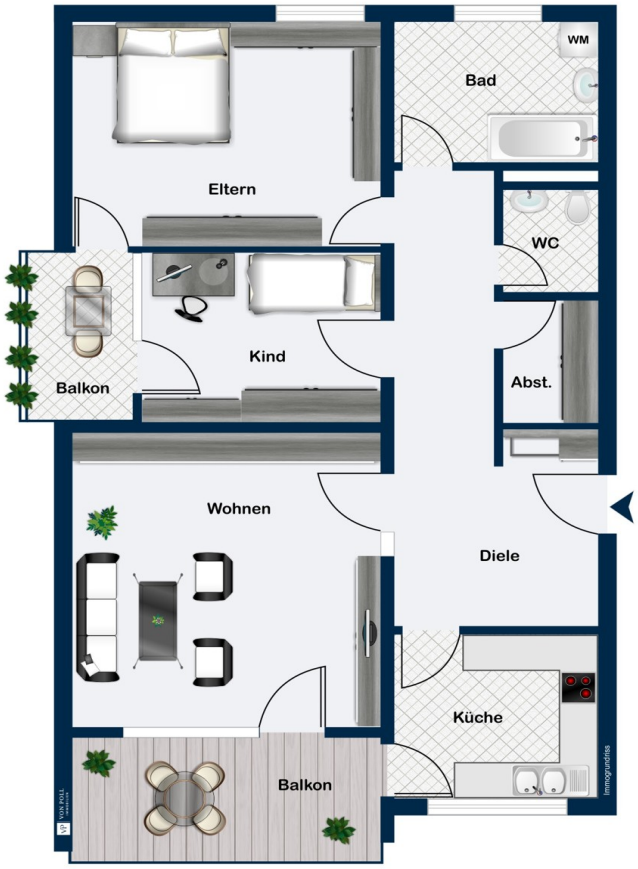
# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ??????




???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ??? ????? ????????

Neue Wohnung im schönen Gundelsheim gesucht? Unsere 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972. Die Wohnung überzeugt mit ca. 84 m² Wohnfläche, einem schönen Balkon in Süd-Ausrichtung und einer praktischen Einzelgarage. Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie und bietet nicht nur Platz für Ihre Garderobe und zum Ankommen, sondern auch für eine kleine Essecke. In der voll ausgestatteten Küche mit viel Stauraum können Sie Ihre Liebsten kulinarisch verwöhnen. Von hier aus erreichen Sie den gemütlichen Balkon (mit Markise) in sonniger Süd-Ausrichtung. Einen 2. Zugang zu diesem Balkon haben Sie auch vom ca. 20 m² großem Wohnzimmer. Der Raum ist mit einem schönen Parkettboden ausgestattet und bietet aufgrund seiner Größe ausreichend Platz für tolle Spieleabende und gemütliche Filmabende. Zurück in der Diele befindet sich auf der rechten Seite ein praktischer Abstellraum, der sich zur Unterbringung von Staubsauger & Co., aber auch als Lebensmittelkammer, anbietet. Das separate WC, sowie das helle Tageslichtbadezimmer mit Waschbecken und Badewanne schließt sich direkt an. Die zwei schönen Schlafzimmer befinden sich direkt gegenüber und bilden Ihren persönlichen Rückzugsort. Das zweite Zimmer bietet sich natürlich auch super als Ankleidezimmer oder Büro an. Von beiden Räumen können Sie den zweiten, nachträglich geschlossenen Balkon (West-Ausrichtung) erreichen. Der Raum ist mit einer schönen Fensterfront versehen und bietet auch bei schlechtem Wetter, eine schöne Option zum entspannen und Buch lesen. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein separates Kellerabteil, sowie die Waschküche und der Trockenraum für die Hausgemeinschaft zur Verfügung. Die praktische Einzelgarage befindet sich direkt hinter dem Haus und ist im Preis inkludiert. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ????????????? ??? ???????

- 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

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ??? ??? ??? ??????????

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).

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**??????? ????????: 25188037 - 74831 Gundelsheim**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mario Roider

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com