

Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

# Ihr neues Zuhause wartet – liebevoll gepflegtes Haus mit Gartenidylle

????????? ??????????: 25188072



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

???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 236 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 25188072             |
| ????????????        | ca. 102 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ????????            | 6                    |
| ???????????? ??     | 4                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 1                    |
| ???? ?????????????  | 1900                 |
| ????? ????????????? | 1 x ??????           |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                | 370.000 EUR                                                                           |
| ?????                       | ????????????<br>????????????????                                                      |
| ???????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????         | 2021                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ??????? ????????                                                                      |
| ???????                     | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

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

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 194.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 10.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1999           |

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

?? ?????????



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

?? ?????????





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

?? ????????



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

?? ????????





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

?? ????????



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

?? ????????





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

?? ????????



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

?? ???????







VON POLL  
REAL ESTATE

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

?? ????????

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®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

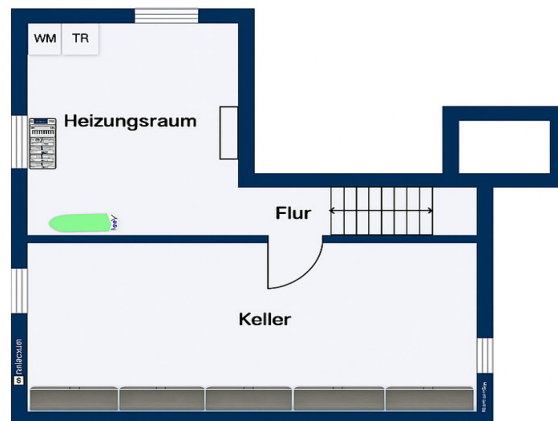
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

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

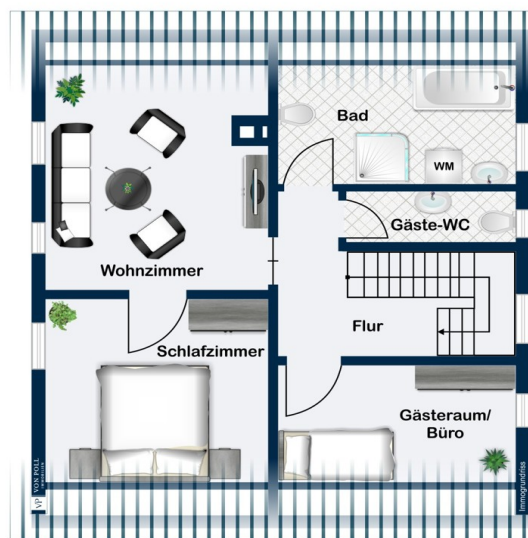
??????? ?????????: 25188072 - 74078 Heilbronn / Neckargartach – Heilbronn

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

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

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

Ihr neues Zuhause wartet – liebevoll gepflegtes Haus mit Gartenidylle

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus auf einem ca. 236m<sup>2</sup> großen Grundstück, das durch seine teils modernisierte Ausstattung und flexible Raumaufteilung überzeugt. Mit rund 102m<sup>2</sup> 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.

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

??????????????? ??? ????????

- 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



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

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

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, Bäckerei, 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.

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

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 194.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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

????????????? ????????????????

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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