



## 74078 Heilbronn - Neckargartach

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse, Balkon und Garage – ideal für Familien oder WGs



**385.000 €**

Kaufpreis

**132 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**474 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG**

Filiale Heilbronn Wohnen

Tel.: 00497131209020

[info@schuerrer-fleischer.de](mailto:info@schuerrer-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	69 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	474 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohneinheiten	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Hausgeld	275 €
Kaufpreis / qm	2.916,67 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	13.04.2032
Baujahr (Haus)	1980
Energieverbrauchskennwert	243.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

---

Diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit nur zwei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die durchdachte Raumaufteilung mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz – ideal für Familien oder eine Wohngemeinschaft. Alle Zimmer sowie das separate Gäste-WC sind ohne Durchgangszimmer bequem über den zentralen Flur erreichbar, was eine angenehme und funktionale Wohnstruktur schafft.

Das Wohn- und das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse, mit Teilüberdachung. Das ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer lässt sich bei Bedarf in zwei Räume teilen – ideal für zusätzliche Flexibilität.

Küche und Kinderzimmer öffnen sich zur überdachten Loggia auf der Nordseite – ein perfekter Platz für die ersten Sonnenstrahlen am Morgen. Das helle Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC und eine Abstellkammer ergänzen die Ausstattung. Der Grundriss lässt zudem den Einbau eines zweiten Badezimmers mit Dusche zu.

Zwischen Küche und Esszimmer trennt eine Holzwand mit Durchreiche beide Bereiche – diese lässt sich bei Wunsch einfach entfernen, um ein offenes und modernes Wohnkonzept zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, einige Modernisierungen sind jedoch einzuplanen. Das große Potenzial der Immobilie ermöglicht es, mit überschaubarem Aufwand ein individuelles und gemütliches Zuhause zu gestalten.

Eine Hausverwaltung übernimmt die Abrechnung und Organisation.

Ein eigener Kellerraum sowie eine zur Wohnung gehörende Einzelgarage im Innenhof runden dieses attraktive Angebot ab.

## Lage

---

Die Immobilie befindet sich im Süden von Neckargartach – in einem überwiegend ruhigen Wohngebiet, mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle und alles für den täglichen Bedarf.











