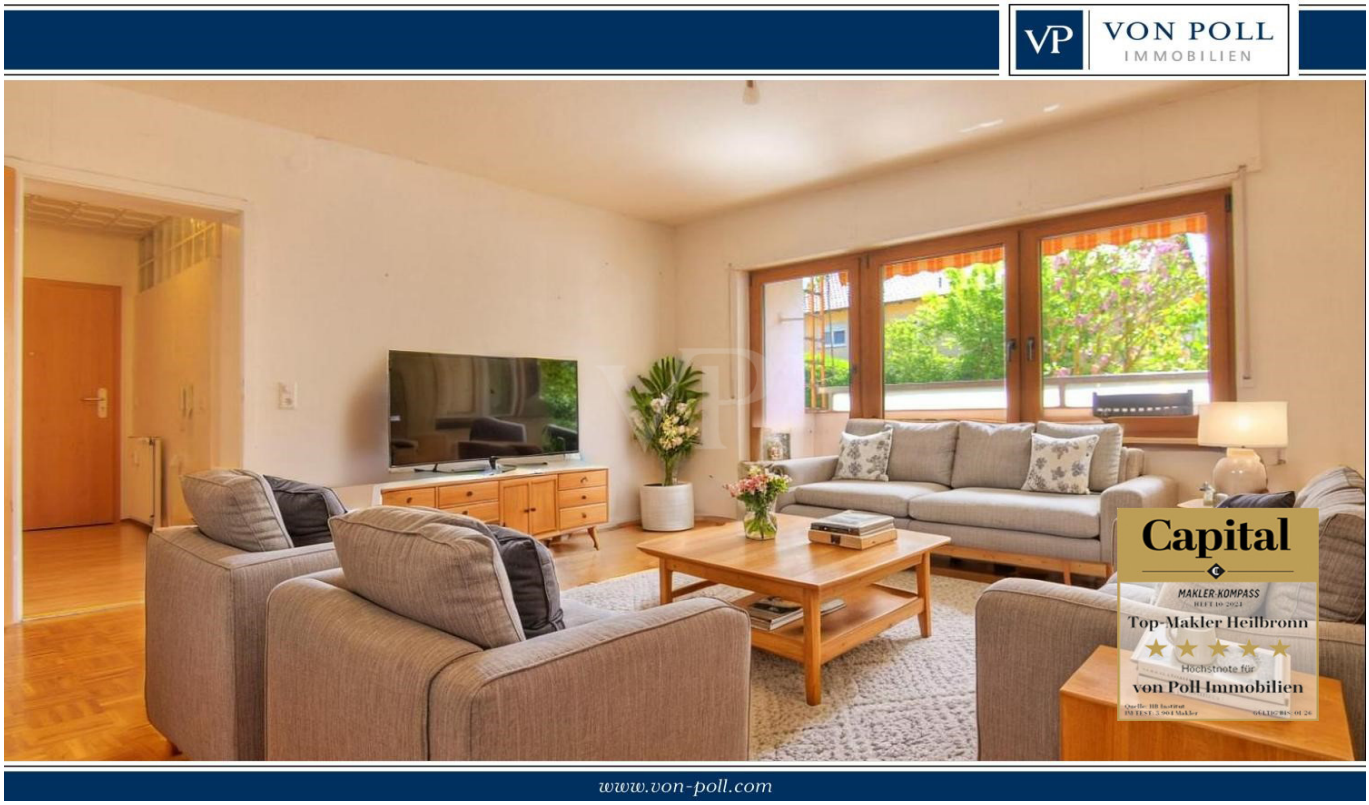
Gundelsheim

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

??????? ????????: 25188037



???? ??????: 248.000 EUR • ?????????: ca. 84,09 m^2 • ???????: 3.5

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

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

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

?? ??? ?????

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

???? ??????	248.000 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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

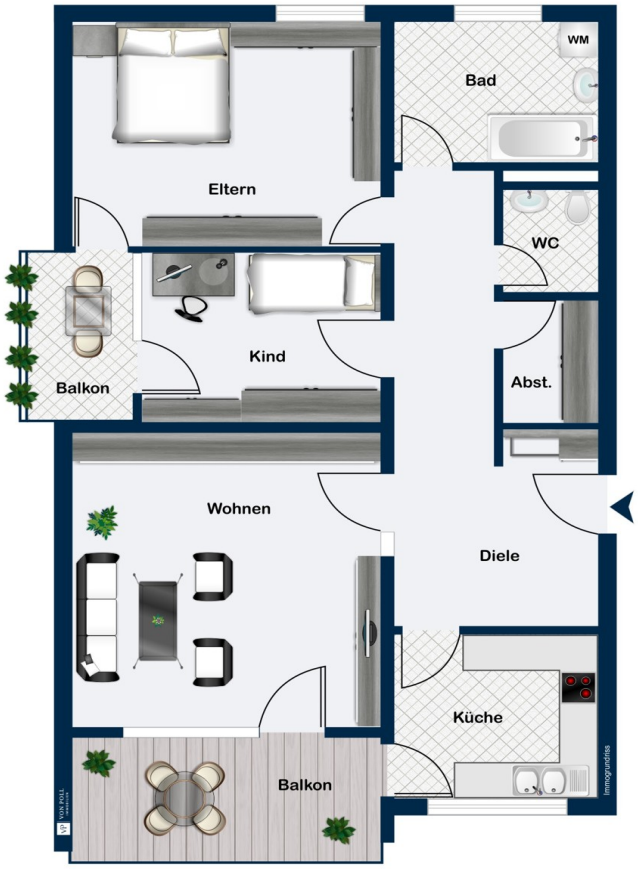
T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

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

??????



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

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

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

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 m² 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 m² 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!

??????? ????????: 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

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

www.von-poll.com