



Objektnummer 2025-192

Heilbronn - Gemütliche Dachwohnung mit kleinem Gartenanteil sucht neue Eigentümer!

Eckdaten

Kaufpreis	189.000,00 €
Hausgeld	170,00 €
Wohnfläche	51,0 m²
Baujahr	1956
Zustand	Modernisiert
Befeuerng	Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.03.2032
Energiekennwert	116.80 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1956
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

**Sehr ruhige Lage im beliebten Heilbronner Stadtteil Neckargartach.
Alle Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Fahrminuten entfernt.
Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorbildlich.**

Objektbeschreibung

**Diese gemütliche Dachgeschoßwohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare.
Sie verfügt über einen Kellerraum und als zusätzliche Staumöglichkeit ein Abteil auf der Bühne.
Die Wohnung ist in einem guten Zustand und das Mehrfamilienhaus in dem sie sich befindet wurde in den letzten Jahren immer wieder modernisiert.
Zum Beispiel wurden 2011 neue Fenster verbaut und 2023 das Dach Instand gesetzt, die Fassade gestrichen und die Zäune und Wegepflasterung erneuert.
Besonders zu erwähnen ist der kleine Garten der der Wohnung zur alleinigen Nutzung zugeordnet ist.
Aktuell ist sie an sehr zuverlässige Mieter vermietet, diese haben aber bereits ein Haus gefunden und werden vorraussichtlich Ende des Jahres ausziehen.**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns um sich von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

Ausstattung

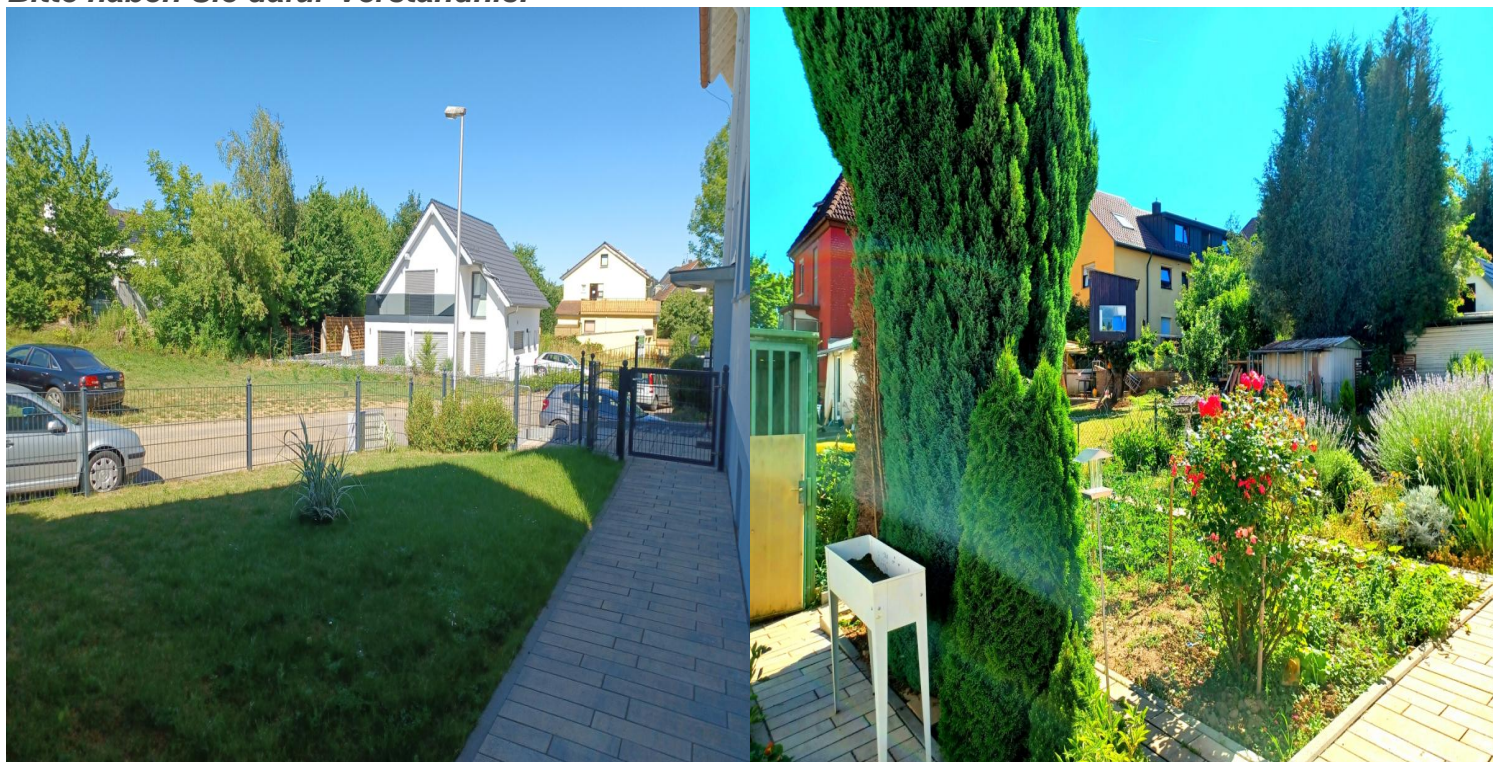
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- PVC-, Teppich- und Laminatböden
- Großer Kellerverschlag
- Abteil auf der Bühne
- Abteil im Fahrradraum
- Kleiner Garten zur alleinigen Nutzung

Sonstiges

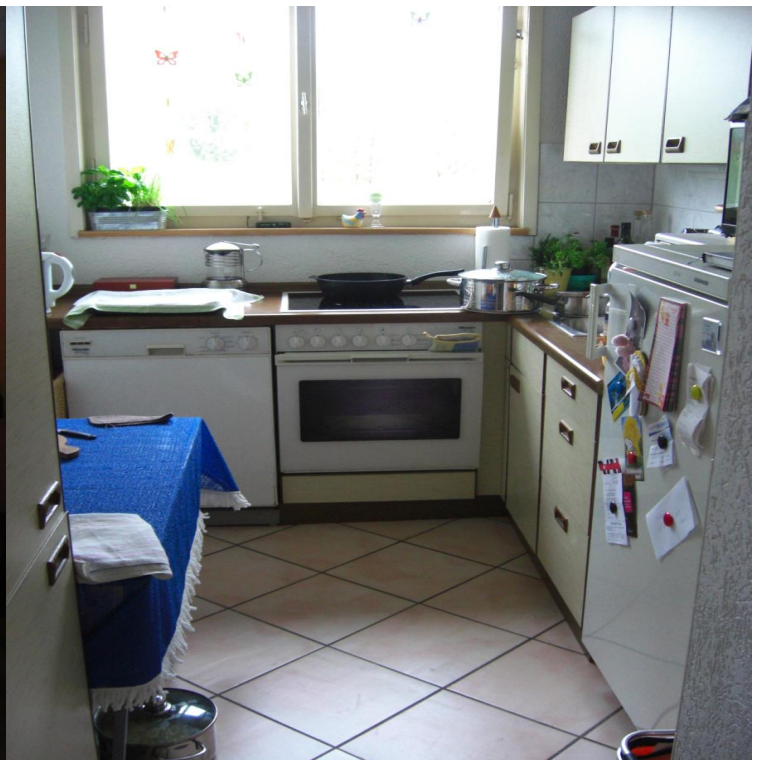
Alle im Expose gemachten Angaben beruhen auf den Informationen des Verkäufers. Deshalb können wir für die Richtigkeit oder Übertragungsfehler keine Garantie übernehmen.

Bei Online-Anfragen bitte alle Daten (Adresse, Telefonnummer und eMail) angeben, ansonsten können wir Ihre Anfrage nicht bearbeiten.

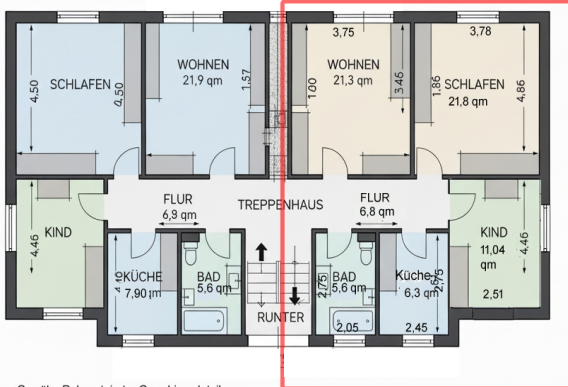
Bitte haben Sie dafür Verständnis.







Wohnung Nr. 4
Leonhardt-Frank-Str. 5



Angaben ohne Gewähr. Rekonstruierter Grundriss, details waage.

Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis vorliegender Unterlagen und/oder eines Aufmaßes nachträglich rekonstruiert und dient ausschließlich der veranschaulichenden Darstellung ohne Rechtsverbindlichkeit. Grundflächeangabe
Alle Maßangaben, Flächenberechnungen, Raumzuschnitte, Möblierungen und sonstigen Details sind als unverbindlich und näherungsweise („circa“) zu verstehen und können von den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abweichen. e Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit, Maßstabstreue oder die Einhaltung baurechtlicher bzw. normativer Vorgaben wird nicht übernommen. Verbindlich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Unterlagen (z.B. beurkundeter Kaufvertrag, genehmigte Baupläne, amtliche Flächenberechnungen).

