

Nordheim

# Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung mit Stil in Randlage

Objektnummer: 24188030



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

KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Auf einen Blick

|               |                          |             |   |
|---------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer  | 24188030                 | Kaufpreis   | 225.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 60,39 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Etagenwohnung   |
| Dachform      | Satteldach               | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        | Bauweise    | Massiv  |
| Zimmer        | 2                        | Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer  | 1                        | Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |
| Badezimmer    | 1                        |             |   |
| Baujahr       | 1997                     |             |   |
| Stellplatz    | 1 x Garage               |             |   |

Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 130.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.10.2028     | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Ein erster Eindruck

Moderne Zwei-Zimmer-Wohnung mit Stil in Randlage Sie suchen nach einer auch in der Zukunft bestehenden Investition? Dann stellen wir Ihnen hiermit gerne folgende Immobilie vor: Die Wohnung aus dem Jahr 1997 verteilt Ihre ca. 60 m<sup>2</sup> auf ein Wohn- und Esszimmer und Schlafzimmer. Helles Badezimmer: Das Badezimmer, welches mit einer großzügigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist, bietet einen Ort zur Erholung. Dank eines Fensters wird das Bad von natürlichem Licht durchflutet, was die hellen Fliesen noch besser zur Geltung bringt und eine erfrischende Atmosphäre schafft. Praktisches Schlafzimmer: Das Schlafzimmer ist quadratisch geschnitten und erstrahlt in hellem Licht. Die klare und offene Raumgestaltung bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Offener Wohn-Ess-Küchenbereich: Der Wohn-Ess-Küchenbereich besticht durch seine Großzügigkeit und Offenheit. Der Grundriss des Raumes schafft eine nahtlose Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen, wodurch ein einladendes und kommunikatives Wohnambiente entsteht. Küche mit Stauraum: Die Küche ist nicht nur ein Ort der Zubereitung, sondern auch ein Raum für kulinarische Kreativität und geselliges Beisammensein. Mit reichlich Stauraum erfüllt sie alle Voraussetzungen. Großzügiger Balkon: Der großzügige Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Ob für gemütliche Stunden alleine oder gesellige Treffen mit Freunden - dieser Balkon wird zum erweiterten Wohnraum im Freien. Abgerundet wird das Angebot durch einen Keller, Rollläden in der gesamten Wohnung und einen Garagenstellplatz, der aktuell separat vermietet wird. Diese Immobilie verspricht außerdem eine solide Kapitalanlage mit langfristiger Wertsteigerung. Kommen Sie gerne auf uns zu!

Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbadezimmer inklusive Dusche und Badewanne
- praktische Einbauküche
- großzügiger Balkon
- Keller und Gemeinschaftlicher Waschraum
- separat vermieteter Parkplatz
- Rollläden in der gesamten Wohnung
- eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

**Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gegend. Die Felder erreichen Sie in wenigen Gehminuten. In Nordheim selbst finden Sie alles was Sie zum täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Supermarkt, Kindergarten und auch eine Gesamtschule gibt es. Auch bei der Gestaltung Ihrer Freizeit kommt durch das Vereins- und Sportleben keine Langeweile auf. Einen schönen Park mit Sitzbänken etc. gibt es in unmittelbarer Nähe (beim Reitverein). Nordheim liegt verkehrsgünstig. Sie erreichen die Bundesstraße B27 und B293 sowie die Autobahnen A81 und A6. Die Anbindung nach Heilbronn oder zu den umliegenden Gemeinden ist garantiert durch die öffentlichen Verkehrsmittel. So gibt es z.B. nach Stuttgart / Heilbronn auch eine gute Bahnanbindung.

**Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24188030 - 74226 Nordheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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