

Nordheim – Nordheim

# Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Randlage

Objektnummer: 24188130



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

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

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

Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188130
Wohnfläche	ca. 60,39 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	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: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – 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: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus aus dem Jahr 1997, das sich in einem guten Zustand befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Singles oder Paare, die modernes und komfortables Wohnen schätzen. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei. Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, die zum Entspannen einladen. Die praktische Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Alltag. Der großzügige Balkon bietet genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Zur Wohnung gehört ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein separat vermieteter Parkplatz für Ihr Fahrzeug. Rollläden sind in der gesamten Wohnung vorhanden, um für Privatsphäre und Sonnenschutz zu sorgen. Ein eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer rundet das Angebot ab und macht den Haushalt einfach zu organisieren. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Ausstattungsqualität für ein komfortables Wohnen ist gegeben und es kann ohne großen Aufwand direkt eingezogen werden. Die Lage der Immobilie ist zentral und doch ruhig angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch die Anbindung an das Straßennetz, sowie das Schienennetz ist optimal. Zusammenfassend handelt es sich um eine gepflegte Wohnung mit praktischer Ausstattung und guter Raumaufteilung, die sowohl für Singles als auch Paare eine ideale Wohnlösung darstellt. Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – Nordheim

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbadezimmer inklusive Dusche und Badewanne
- Praktische Einbauküche
- Großzügiger Balkon
- Keller
- Garagenstellplatz (aktuell vermietet)
- Rollläden in der gesamten Wohnung
- Waschmaschinenplatz im Hauswirtschaftsraum

Objektnummer: 24188130 - 74226 Nordheim – 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: 24188130 - 74226 Nordheim – 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: 24188130 - 74226 Nordheim – 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)