

Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

# Modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Pool sucht....

Objektnummer: 24188019



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

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 462 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188019
Wohnfläche	ca. 229,15 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.04.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

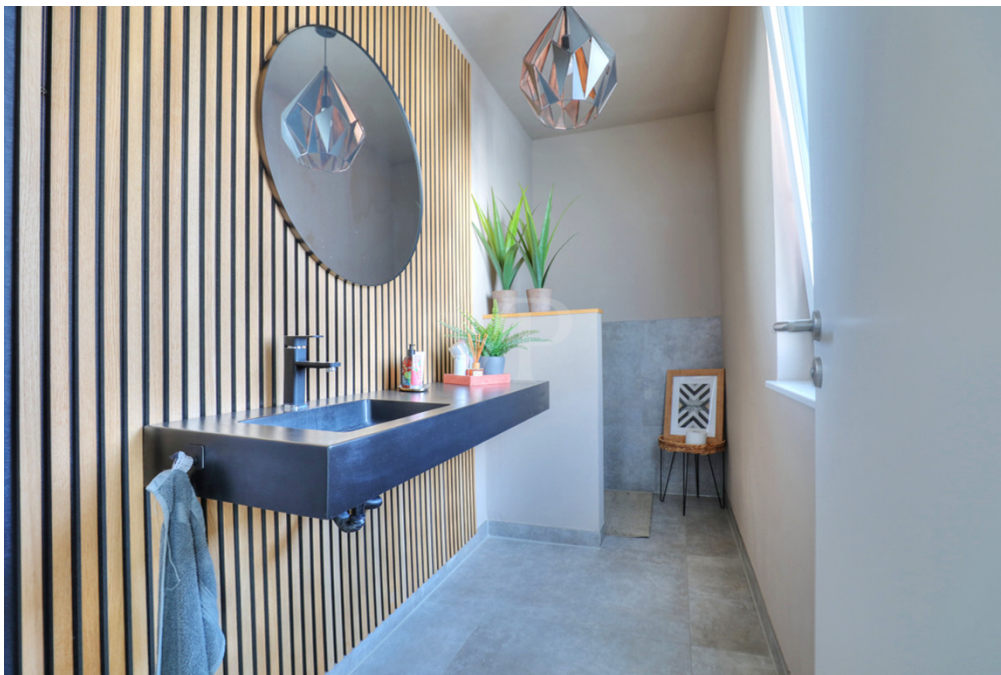
## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie





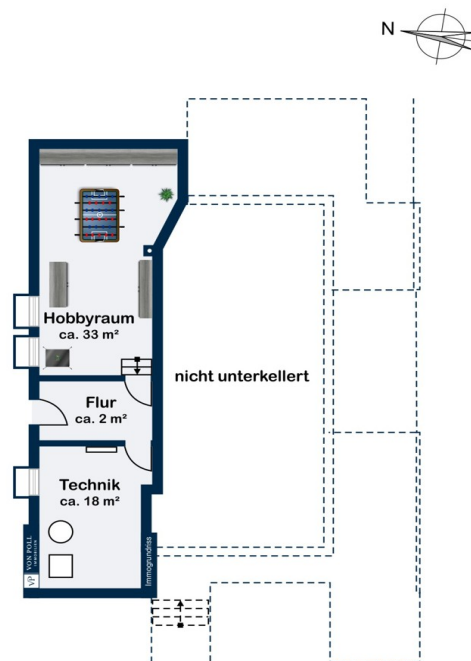
Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Die Immobilie

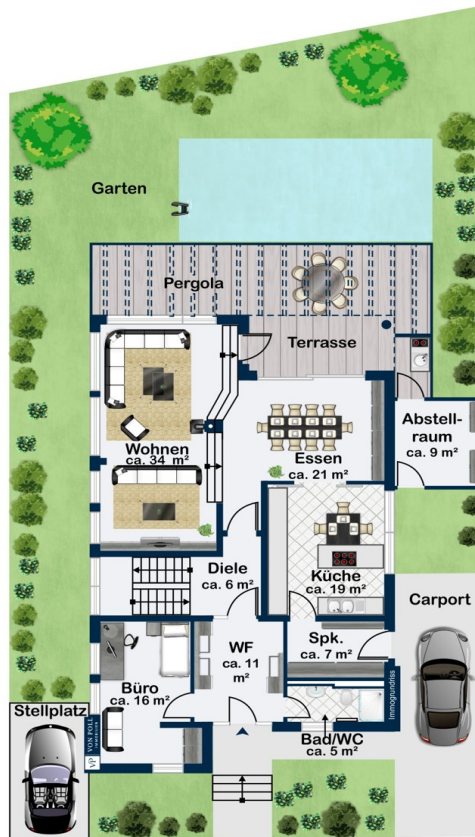


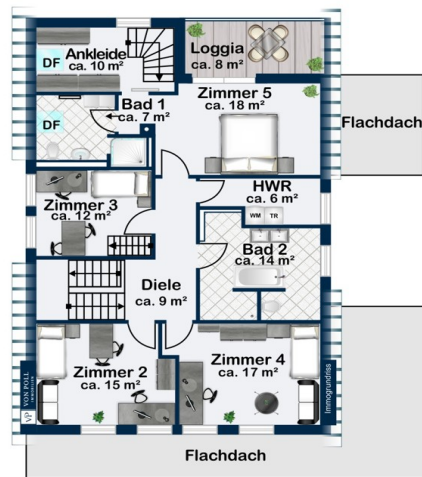
Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Grundrisse

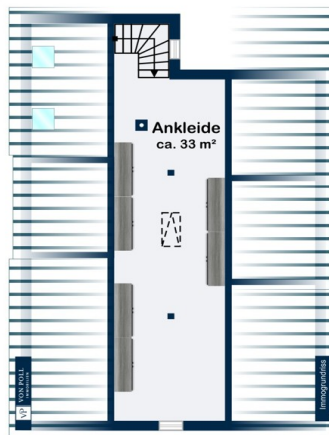












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

Modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Pool sucht... Die Immobilie wurde 2016 auf einem ca. 462 m<sup>2</sup> großem Grundstück im Neckarsulmer Teilort Amorbach gebaut. Die großzügigen 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über drei Ebenen und bieten viel Platz für die ganze Familie. Absoluter Blickfang ist der schöne Außenbereich mit Pool, Terrasse inkl. Pergola, Garten und Outdoor Küche. Erdgeschoss: Der helle Eingangsbereich ist modern gestaltet und bietet viel Platz zum Ankommen. Das moderne Gäste WC, sowie ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Büro schließen sich direkt an. Über die separate Diele erreichen Sie das Herzstück des Hauses: den ca. 55 m<sup>2</sup> großen, offenen Wohn- und Essbereich mit tollem Blick nach draußen. Hier erwartet Sie eine schöne Terrasse mit verglaster Pergola und einer voll ausgestatteten Outdoor Küche (+ separatem Abstellraum). Der Pool wird über eine separate Luft-Wärme-Pumpe beheizt und kann somit ganzjährig genutzt werden. Verlegen Sie Ihren Lebensmittelpunkt im Sommer nach außen und genießen Sie die Zeit mit family and friends bei Grillabenden, Poolpartys und lauen Sommernächten. Die ca. 18 m<sup>2</sup> große Küche ist hochwertig ausgestattet und überzeugt mit holz- und anthrazitfarbenen Elementen. Noch mehr Stauraum gibt es in der Speisekammer direkt nebenan. Obergeschoss: Hier ist Ihr persönlicher Rückzugsort für die ganze Familie: Die Eltern freuen sich über einen eigenen Bereich mit viel Privatsphäre - ein schönes Elternschlafzimmer, das eigene Tageslichtbadezimmer mit Dusche, ein komfortables Ankleidezimmer und eine eigene Loggia. Die Kinder können sich in den drei weiteren Räumen, die alle zwischen 12 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> groß sind, austoben. Ein zweites Tageslichtbadezimmer, welches mit zwei Waschbecken und einer Badewanne ausgestattet ist, sowie der praktische Hauswirtschaftsraum runden den Grundriss vom Obergeschoss ab. Dachgeschoss: Hier steht Ihnen eine ca. 32 m<sup>2</sup> große Bühne (mit Fenster) und somit genug Stauraum für Ihre persönlichen Dinge zur Verfügung. Untergeschoss: Außer dem klassischen Technikraum, finden Sie hier noch einen ca. 33 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum vor. Wie wäre es zum Beispiel mit einem eigenen Fitnessraum oder einem eigenen Home Cinema? Das Carport, sowie ein separater Stellplatz für Ihre Autos komplementieren das attraktive Angebot. Wir freuen uns auf den Besichtigungstermin mit Ihnen!



Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- FBH (im gesamten EG + OG)
- Klima (in zwei Schlafräumen OG)
- Photovoltaik Anlage
- hochwertige EBK
- Ankleidezimmer
- 2x Tageslicht Badezimmer + Gäste WC
- HWR
- Hobbyraum im UG
- Bühne im DG
- Garten + Pool (Ost-Ausrichtung)
- Terrasse mit Pergola
- Balkon
- Carport + Stellplatz

**Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm**

## Alles zum Standort

Neckarsulm-Amorbach ist ein Teilort der Stadt Neckarsulm im Landkreis Heilbronn. Dieser Stadtteil wurde ab 1953 gebaut, hat ca. 6.000 Einwohner und liegt an der Landstraße L1095 von Neckarsulm nach Neuenstadt am Kocher. Es gibt eine Grund- und Gemeinschaftsschule, Kindergärten sowie Ärzte. Für den täglichen Bedarf finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten vor. Durch die Busverbindung haben Sie kurze Wege in die Neckarsulmer Innenstadt, die ca. 3 KM entfernt liegt. Mit über 27.000 Einwohnern ist Neckarsulm die größte und wirtschaftlich wichtigste Stadt des Landkreises Heilbronn. In der direkten Nachbarschaft befindet sich das SLK-Klinikum. Viele Arbeitgeber wie z.B. Audi, Bechtle oder Lidl / Schwarz sind in nächster Umgebung.



**Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2026. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## 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)