

Neckarsulm

# Ein / Zwei-Familienhaus mit schönem, großem Garten und 2 Garagen in guter Lage

Objektnummer: 24188065



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

**KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 622 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

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

Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188065
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	302.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.12.2030	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 08/2023
**Top-Makler Heilbronn**

Höchste Note für
**Von Poll Immobilien**
IM TEST: 2.084 Makler
GEHTIG BIS 10/22

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

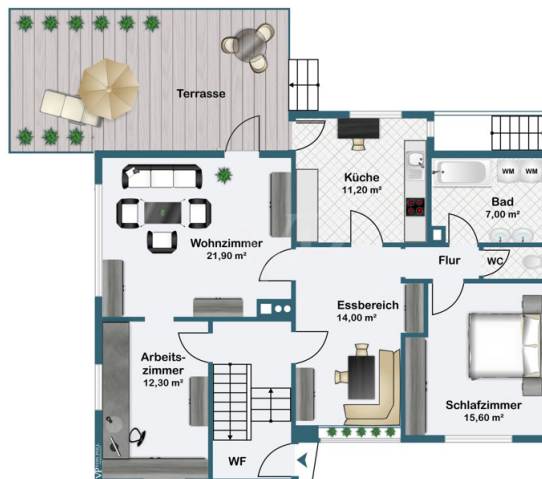
T.: 07131 - 12 32 46 0

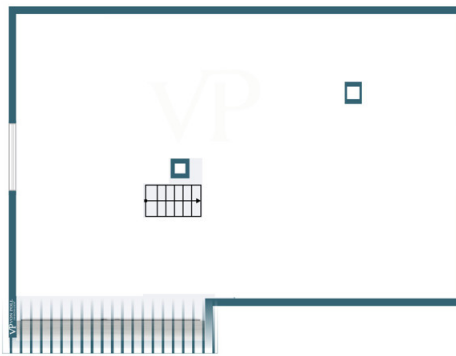
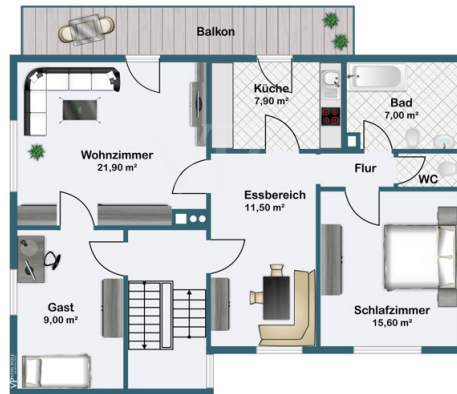
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24188065 - 74172 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: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

Dieses vollunterkellerte Ein- / Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und doch zentrumsnaher Lage. Ob Generationenhaus oder Anlageobjekt, diese Immobilie bietet Ihnen Möglichkeiten für die verschiedensten Wohnideen. Aktuell sind beide Wohnungen entkernt und warten auf kreative Köpfe. Nun zur Aufteilung des Hauses: Die 3,5-Zimmer Erdgeschosswohnung ist ca. 87 m<sup>2</sup> groß und optimal aufgeteilt. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohnräume. Wobei die Besonderheit vorliegt, dass das dritte Zimmer über einen separaten Eingang betretbar ist. Ein perfektes Jugendzimmer oder Arbeitszimmer. Das Wohnzimmer verfügt über eine große Fensterfront und einen Zugang zur Süd-West Terrasse mit Garten. Super geeignet um eine Tasse Kaffee draußen einzunehmen und zum Feierabend die Sonne zu genießen. Das Tageslichtbad und das separate WC verfügen über Fenster. Sie haben hier den Vorteil, durch eine Renovierung die Wohnung auf einen neuen Stand zu bringen und absolut nach Ihren Vorstellungen und Wünschen herzurichten. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist z.T. bereits renoviert. Die Aufteilung ist dieselbe wie im Erdgeschoss. Das "Feature" hier: die Wohnstätte verfügt über einen großen überdachten Balkon mit Ausblick auf einen nahegelegenen Spielplatz mit Grünfläche. Den Austritt erreichen Sie über die Küche und über das Wohnzimmer. Im Tageslichtbad haben Sie die Möglichkeit die Waschmaschine aufzustellen. Ein Pluspunkt ist das separat liegende WC. Auch in dieser Etage erreichen Sie das dritte Zimmer über eine separate Tür. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut. Hier gibt es aber zusätzlich noch die Möglichkeit mit einer Dachgaube noch mehr Wohnraum zu generieren. Weiteren Stauraum finden Sie im Kellergeschoss. Zwei separate Garagen sind im Preis inkludiert. Falls Sie Fragen haben oder nähere Informationen wünschen, kontaktieren Sie uns jederzeit gerne!

Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar
- Gute Lage
- Überdachter Balkon
- Überdachte Süd-West Terrasse
- 2 x großer Garten
- 1 x Garage mit Selektionstor + Fernbedienung
- 1 x Garage mit elektrischem Klapptor + Fernbedienung. Diese Garage besitzt am Ende ein weiteres, manuelles Klapptor
- Vollunterkellert
- 2x 3,5 Zimmer Wohnung
- 2 x Tageslichtbad
- 2 x separates WC
- Neuerungen Erdgeschoss
- 2013: - elektr. Rollladen Wohnzimmer
- Neuerungen Obergeschoss
- 2013: - Kunststofffenster 3-fach verglast
- Elektr. Rollladen mit automatischer Steuerung
- Etagenheizung
- Leitungen für Gas & Wasser
- Elektro im Bad, WC, Küche, Flur



Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Alles zum Standort

Neckarsulm, das in unmittelbarer Nähe zu Heilbronn liegt, hat ca. 27.000 Einwohner und über 31.000 Arbeitsplätze. Die Infrastruktur in Neckarsulm ist auf einem sehr guten Niveau. Neben 2 Anschlussstellen zur Autobahn A6 (Mannheim-Stuttgart) bzw. zum Autobahnkreuz Weinsberg (A6/A81) gibt es die B27 Stuttgart-Würzburg, einen Bahnhof für den Fernverkehr und ein gut ausgebautes Stadtbussystem. In Neckarsulm ist der Fortschritt zu Hause. Leistungsfähige Industrieunternehmen, innovative Dienstleister und mittelständische Betriebe formen einen dynamischen Wirtschaftsstandort, der weit über Deutschland hinaus bekannt ist. Namen wie Audi, Bechtle und Lidl/Kaufland stehen als Synonym für das Wirtschaftsgeschehen in einer Stadt, die mehr Arbeitsplätze als Einwohner hat. Dank einer konsequenten Ansiedlungspolitik hat sich Neckarsulm zudem binnen weniger Jahre zu einem Top-Standort der IT-Branche in Baden-Württemberg entwickelt.

**Objektnummer: 24188065 - 74172 Neckarsulm**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 302.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24188065 - 74172 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)