

Neckarsulm – Neckarsulm

# Entzückende DHH ist bereit für ein Makeover!

Objektnummer: 24188184



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

KAUFPREIS: 384.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 248 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

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

Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	24188184
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	384.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.08.2034
Befuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	294.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

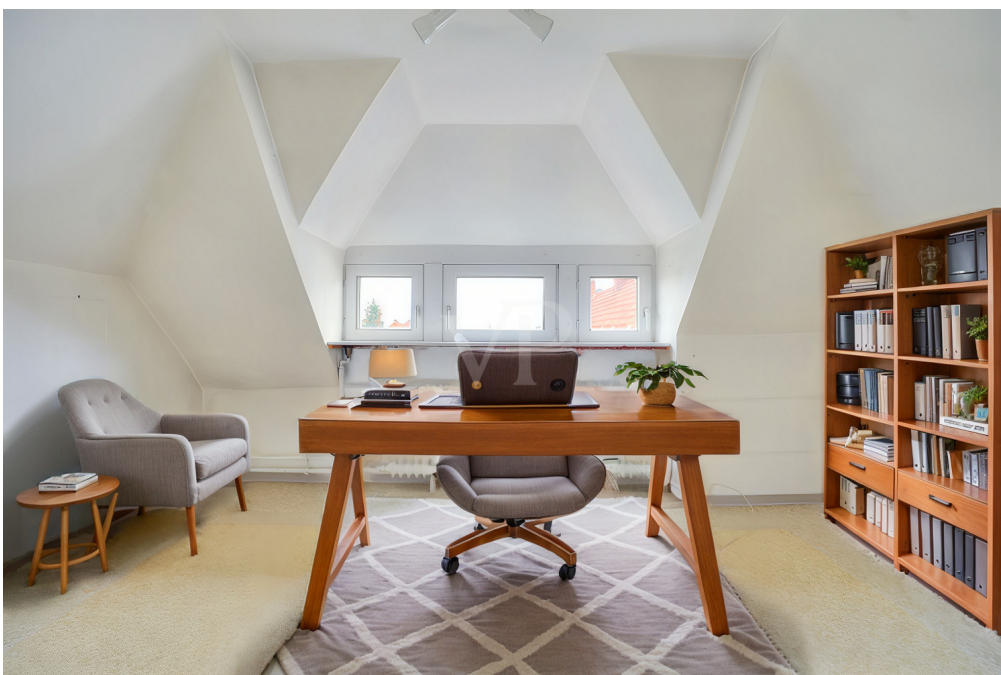
## Die Immobilie





Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





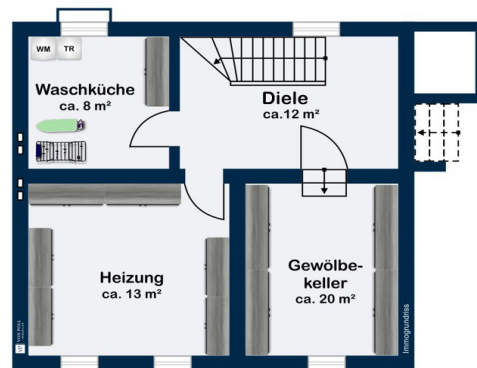
Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie

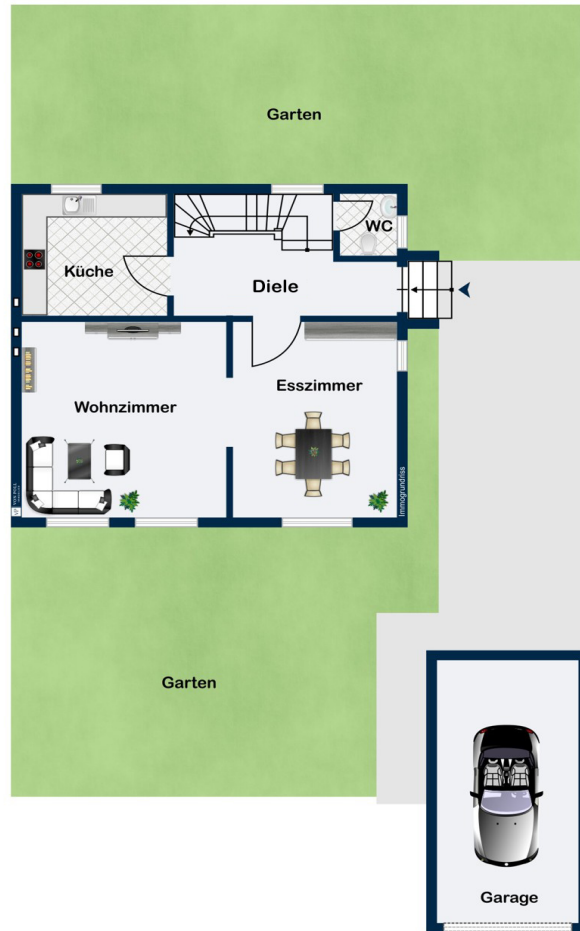


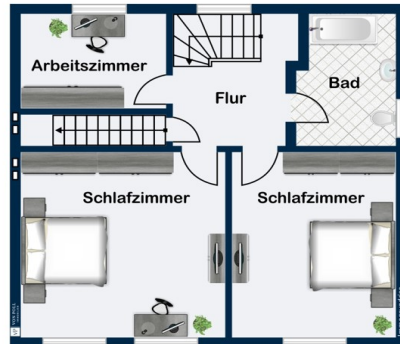
Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

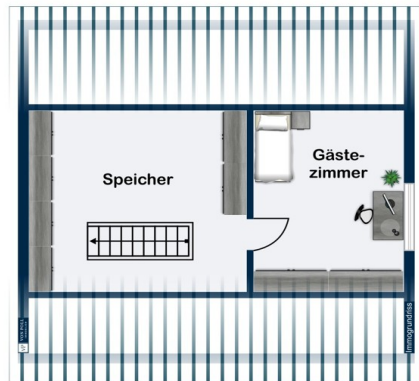
## Grundrisse











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: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> ist perfekt für eine Familie oder für platzliebende Paare geeignet. Sie können es sich hier mit etwas Renovierungsgeschick richtig gemütlich machen. Die Zimmeraufteilung ermöglicht einen gemeinsamen Raum für das Familienleben, sowie auch die Alternative auf Homeoffice oder einen separaten Gästebereich. Das entzückende Häuschen erreichen Sie über eine durchfahrtsbeschränkte Straße. Es wurde in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2018 mit einer neuen Heizungsanlage und einem Wasserspeicher modernisiert. Das Grundstück von ca. 248 m<sup>2</sup> ermöglicht Ihnen den Außenbereich variabel nutzen zu können, jedoch nicht nur mit Gartenarbeit beschäftigt zu sein. Das Erdgeschoss: Sie treten ein und befinden sich in der Diele. Diese bietet genügend Platz für eine Garderobe. Angegliedert ist die Küche. Hier haben Sie das Potenzial auf eine gute Raumnutzung. Eine Gestaltung zum Beispiel in U Form ermöglicht Ihnen eine moderne und geräumige Küchenausstattung. Durch die offene Gestaltung des Wohn-Essbereichs lässt sich bereits im nicht renovierten Zustand erahnen welcher Charme einen erwarten wird. Weiter geht es über die Echtholztreppe in das Obergeschoss des Hauses: drei Zimmer und ein Bad. Gut nutzbar als Büro, Schlaf- und / oder Kinderbereich. Das Tageslichtbadezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Einen schönen Rückzugsort mit Ausblick finden Sie im Dachgeschoss vor. Hier könnten Sie weiteren behaglichen Wohnraum schaffen. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Platz für Vorräte, Gartengeräte, sowie einen Waschraum. Insgesamt bietet die Immobilie viele Gestaltungsmöglichkeiten zum Um- und Ausbau. Machen Sie sich ein Bild vor Ort und vereinbaren Sie mit uns eine Besichtigung!



Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- Garage
- Garten mit Terrasse
- Ruhig gelegen in einer Seitenstraße
- Vollunterkellert (mit Gewölbekeller)
- Dachgeschoss mit Gästezimmer und Möglichkeit zum weiteren Ausbau
- Tageslichtbadezimmer mit separatem WC
- Echtholzparkett-Böden in Wohn- und Essbereich, Holzdielen unter Teppichböden im Obergeschoss (ausgenommen Badezimmer)

Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Alles zum Standort

Neckarsulm, das in unmittelbarer Nähe zu Heilbronn liegt, hat ca. 27.000 Einwohner und über 39.000 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: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 294.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24188184 - 74172 Neckarsulm – 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)