

Neckarsulm

# Gepflegte, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 23188072



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

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

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

Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	23188072
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

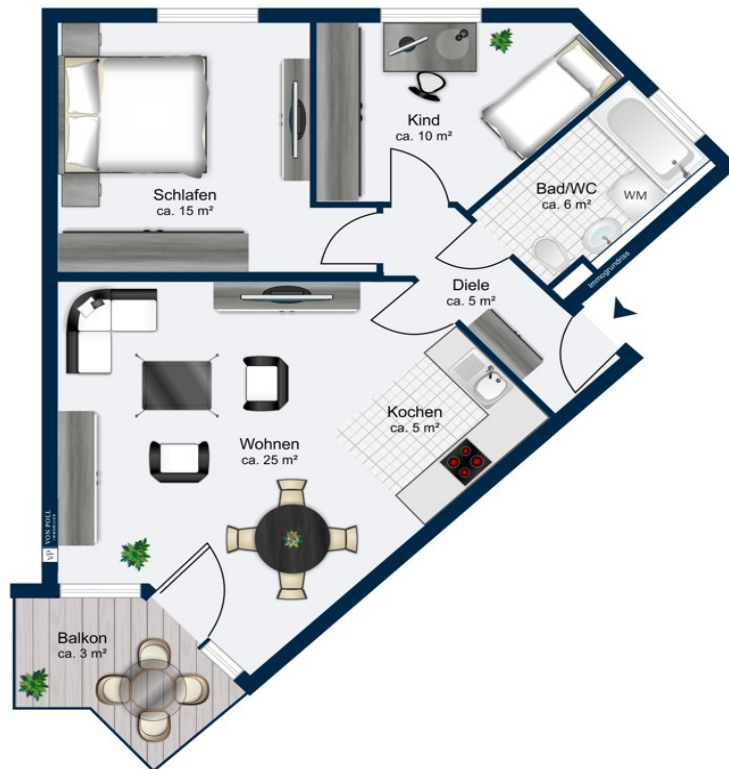
## Die Immobilie





Objektnummer: 23188072 - 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: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

Gepflegte, vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Terrasse und Tiefgaragenstellplatz Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1998. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Ein Badezimmer mit Tageslicht, Waschmaschinenanschluss und moderner Ausstattung steht den Bewohnern zur Verfügung. Die Küche wurde im Jahr 2013 renoviert und präsentiert sich hell und offen gestaltet. Ein Herd/Backofen wurde 2017/2022 eingebaut. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse in Südausrichtung, die viel Sonnenschein und einen angenehmen Blick in den grünen Innenhof bietet. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und die frische Luft genießen. Zudem gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung. Dieser ist bereits im Preis mit inbegriffen. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt und verfügt über eine durchschnittliche Ausstattungsqualität. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, wobei im Jahr 2022 auch das Bad erneuert wurde. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 570€ und beinhaltet bereits den Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit guter Anbindung und ausreichend Platz sind. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als solide und gepflegt, mit einer funktionalen Raumaufteilung und modernen Annehmlichkeiten.

Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbadezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Helle/offene Einbauküche
- Terrasse in Südausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Nettokaltmiete inklusive Tiefgaragenstellplatz beträgt 570€

Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Alles zum Standort

Obereisesheim ist ein sehr beliebter Stadtteil von Neckarsulm und am 1. Mai 1972 als Ortschaft in die Stadt Neckarsulm eingemeindet. Mit seinen ca. 4300 Einwohnern ist Obereisesheim ein eher ruhigerer Stadtteil. Obereisesheim liegt im nördlichen Teil Heilbronn, ungefähr sechs Kilometer von Heilbronn entfernt, am westlichen Ufer des Neckars, gegenüber von Neckarsulm. Es liegt direkt an der Autobahn A6. Bis zum Weinsberger Kreuz, bei welchem sich die Autobahnen A6 und A81 kreuzen, sind es lediglich 7 Kilometer. Des Weiteren verläuft unweit die Bundesstraße 27 zwischen Würzburg und Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten sind in Fußnähe innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Neckarsulm selbst mit seinen rund 26.000 Einwohnern bietet eine sehr gute Infrastruktur. So zum Beispiel kulturelle Angebote, alle Schulformen, gute medizinische Versorgung und ein hohes Angebot an Freizeitgestaltung und Möglichkeiten sich hier rund um wohl zu fühlen. Wirtschaftlich ist die Region einer der stärksten in ganz Baden-Württemberg und somit auch Bundesweit.

Objektnummer: 23188072 - 74172 Neckarsulm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 23188072 - 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)