

Neckarsulm – Neckarsulm

# Maisonette-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz - zentral in Neckarsulm

Objektnummer: 23188138



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

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

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

Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	23188138
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	175.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



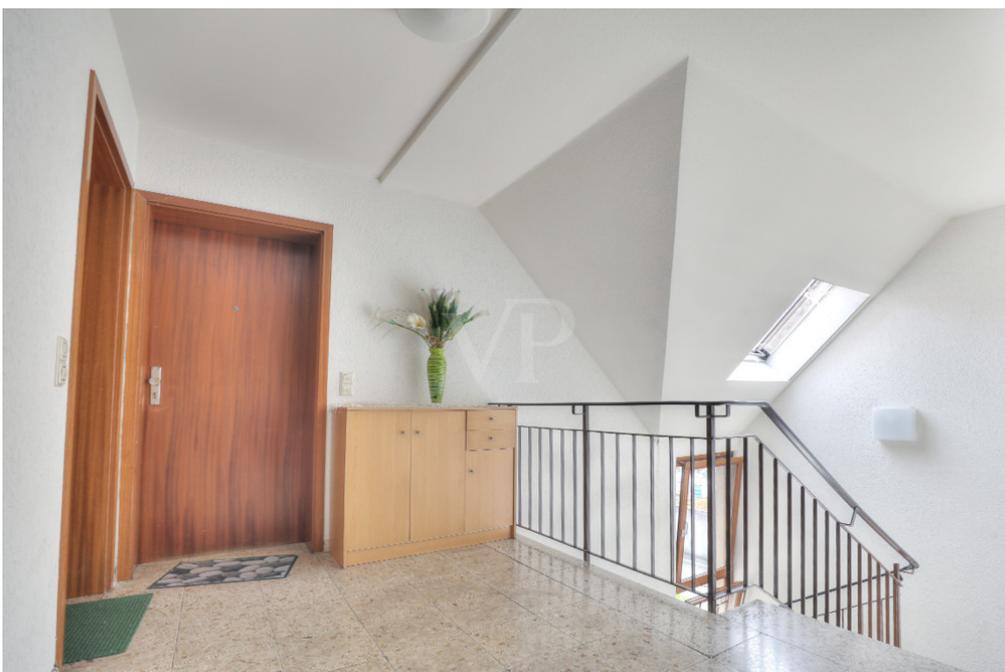
Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



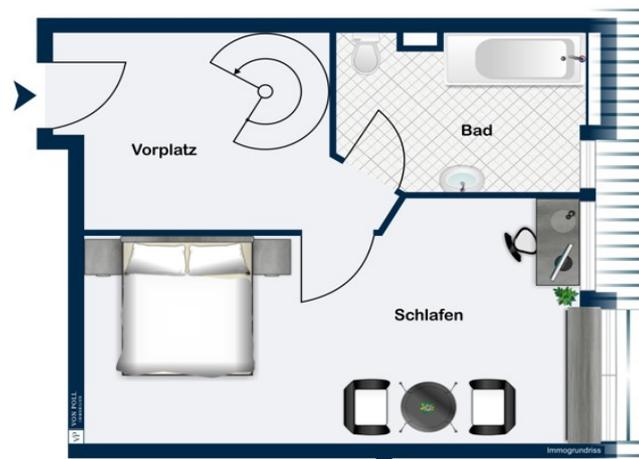
Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

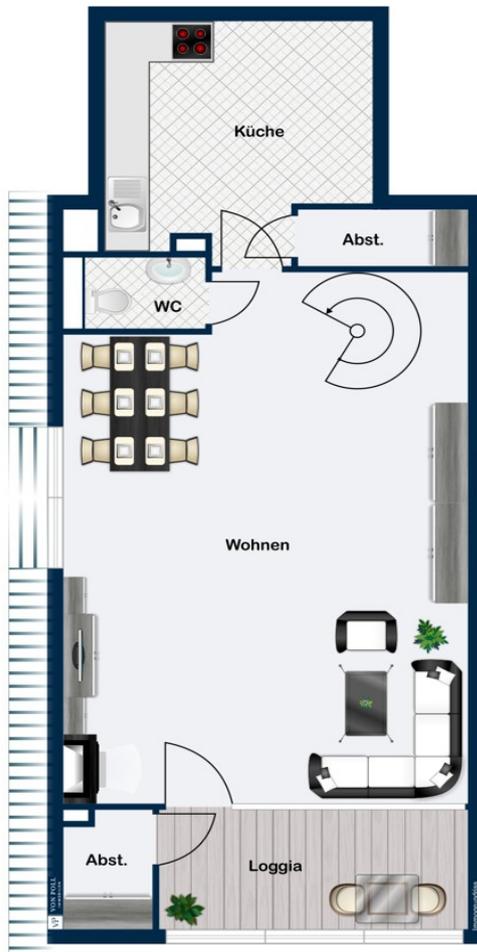
## Die Immobilie



Objektnummer: 23188138 - 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: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

Maisonette-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz - zentral in Neckarsulm gelegen Die angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich im zweiten und dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1986. Die Wohneinheit selbst umfasst eine Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei großzügige Zimmer. Die Wohnung ist seit ca. 1,5 Jahren an ein Ehepaar vermietet und erzielt gute Mieteinnahmen. Im Bad wurden im Jahr 2022 das Waschbecken und die Armaturen erneuert. Die Küche wurde 2012 erneuert und ist mit allen gängigen Elektrogeräten wie Herd, Backofen und Kühlschrank ausgestattet. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die Loggia, die zum Entspannen einlädt und einen weiten Blick über die Stadt bietet. Hier können Sie im Sommer Ihre Freizeit genießen und den Feierabend entspannt ausklingen lassen. Der Maisonettecharakter der Wohnung sorgt für eine angenehme Raumaufteilung. Im oberen Bereich befindet sich der Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur Loggia. Im unteren Bereich befinden sich das Schlafzimmer und das modernisierte Bad. Neben der Küche steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die Lage der Wohnung im Stadtgebiet ist ideal für Pendler oder Menschen, die auf eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Abgerundet wird die Wohnung durch ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz, im Preis mitinbegriffen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- Zentrumsnah in Neckarsulm
- Alle Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Angenehme Raumhöhe
- Loggia in Ostausrichtung
- Keller + Tiefgaragenstellplatz
- Einbauküche

Objektnummer: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Alles zum Standort

Neckarsulm, das in unmittelbarer Nähe zu Heilbronn liegt, hat ca. 26.000 Einwohner und rund 40.000 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: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 175.86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 23188138 - 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)