

Neckarsulm – Neckarsulm

Familienidylle im Grünen: Schnucklige Doppelhaushälfte mit privatem Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: 24188084



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 248 m²

Objektnummer: 24188084 - 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: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Auf einen Blick

Objektnummer	24188084
Wohnfläche	ca. 107 m ²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	294.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.08.2024	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



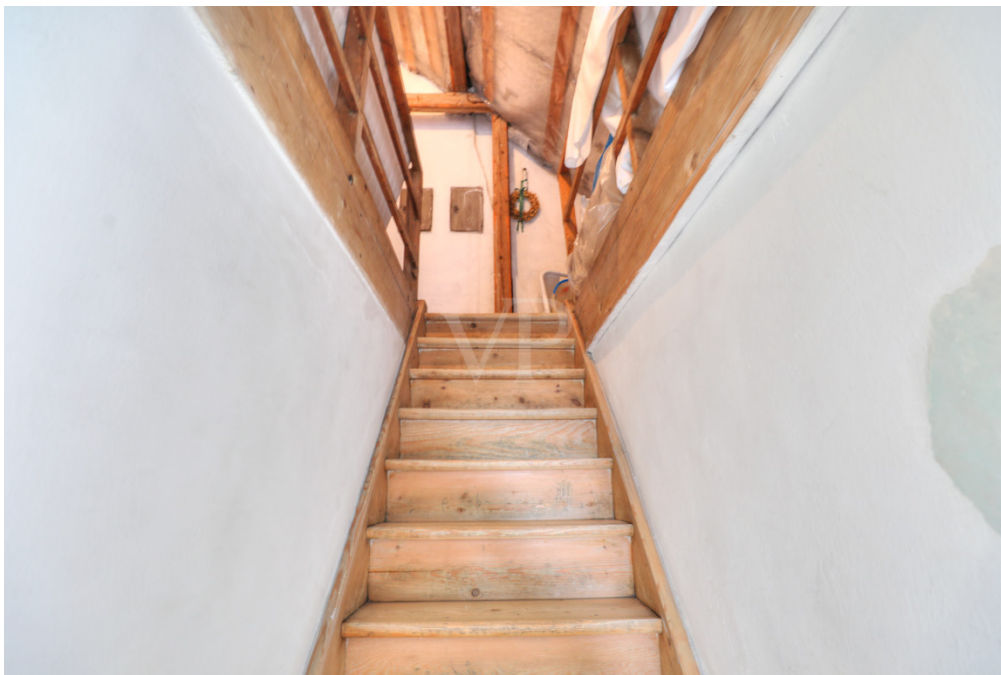
Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Die Immobilie



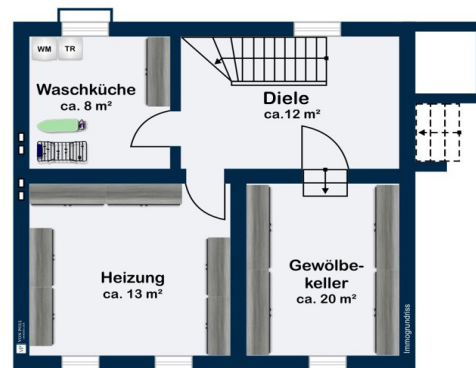
Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

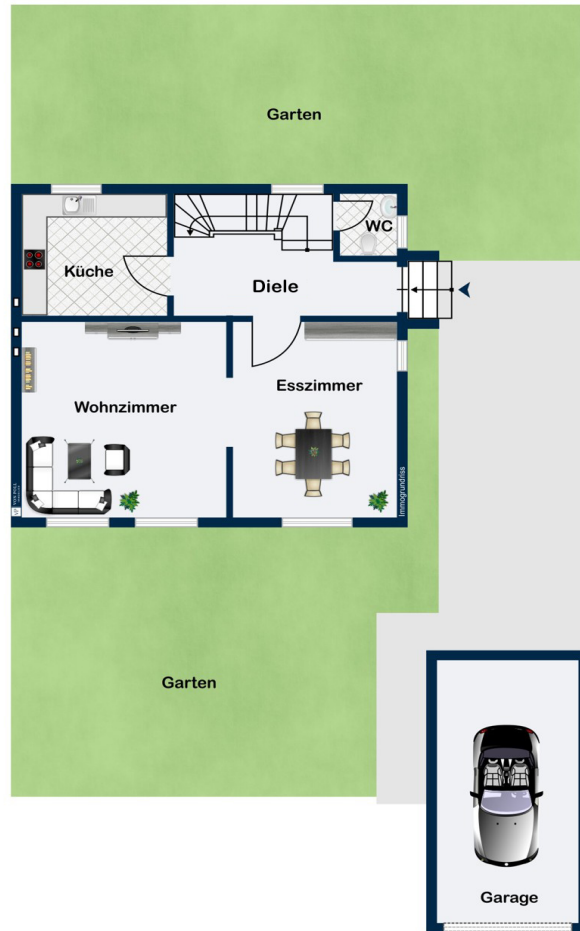
Die Immobilie

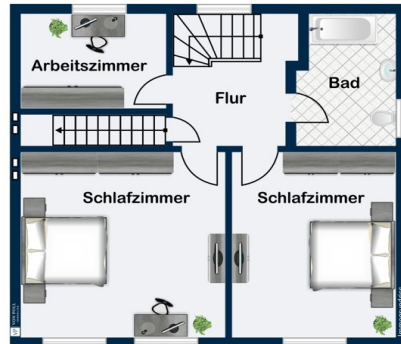


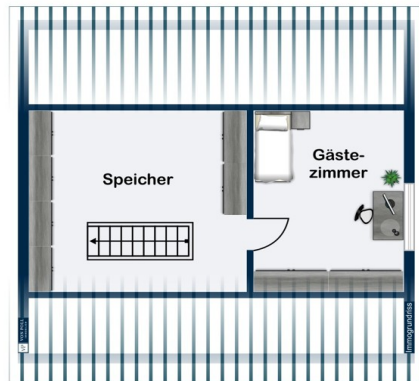
Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

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: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Ein erster Eindruck

Die charmante Doppelhaushälfte wurde in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2018 mit einer neuen Heizungsanlage und Wasserspeicher modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² auf einem Grundstück von ca. 248 m² bietet diese Doppelhaushälfte genügend Platz für eine Familie. Sie erreichen das Grundstück über eine durchfahrtsbeschränkte Straße. Durch die dicht gewachsene Hecke ist der Gartenabschnitt und die Terrasse zum Haus nur schwer einsehbar. Hindurch das kleine Eisentor zum Hauseingang. Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlort! Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich dieser Doppelhaushälfte lädt mit seiner hellen und freundlichen Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen ein. Die großen Fenster lassen reichlich Tageslicht herein, welches die Räume warm und einladend wirken lassen. Das Esszimmer bietet ausreichen Platz für einen großen Esstisch. Perfekt für ein schönes Abendessen mit der Familie, oder zur gemütlichen Frühstücksrunde. Weiter geht es über die Echtholztreppe in das Obergeschoss des Hauses. Mit drei Zimmern haben Sie hier ausreichend Schlafbereich für sich und Ihre Liebsten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Sie benötigen noch etwas mehr Platz? Kein Problem! Den finden Sie im im teilweise ausgebauten Dachgeschoss vor. Ein schöner Rückzugsort mit Ausblick. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Platz für Vorräte, Gartengeräte, sowie Obst und Gemüse. Die angrenzende Garage ist optimal für Ihr Fahrzeug und Fahrräder. Insgesamt punktet die Immobilie mit einer praktischen Raumaufteilung, einem gepflegten Garten und einer gemütlichen Atmosphäre. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung machen das Haus zu einer idealen Option für (werdende) Familien.

Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24188084 - 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: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 294.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com