

Neckarsulm – Neckarsulm

# Großzügiges Reihenhaus sucht neue Familie

Objektnummer: 25188024



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

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 224 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188024 - 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: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188024
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	245.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022



Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





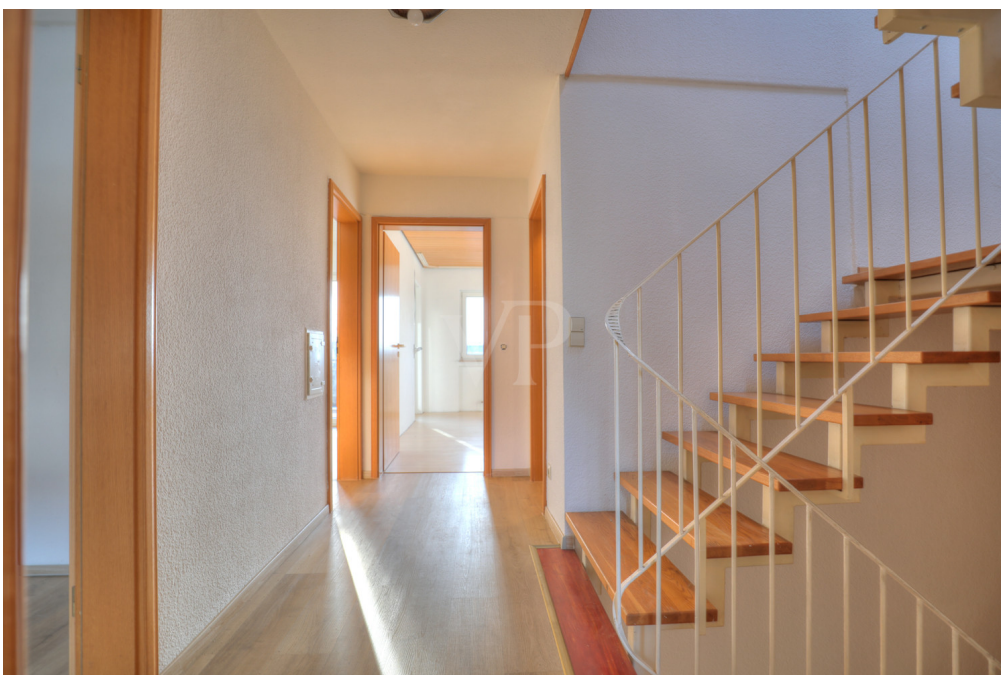
Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



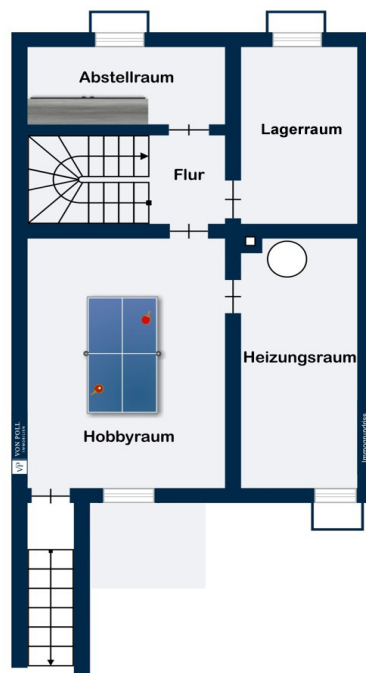
Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

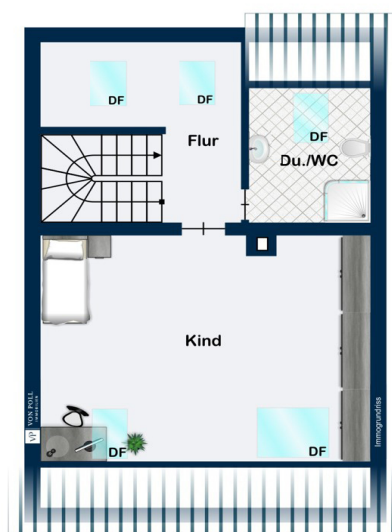
## Grundrisse











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: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Reihenhaus sucht neue Familie Das schöne Reihenmittelhaus wurde 1977 auf einem ca. 224 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise erbaut und befindet sich im beliebten Stadtteil Neckarsulm Neuberg. Auf insgesamt vier Ebenen stehen dem neuen Eigentümer mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie zur Verfügung. Hervorzuheben ist der schöne Garten in West Ausrichtung, der Balkon mit tollem Ausblick und die praktische Einzelgarage direkt am Grundstück. Erdgeschoss: Im Eingangsbereich steht Ihnen die klassische Garderobe mit separatem Gäste-WC zur Verfügung. Der schöne Wohn-/Essbereich überzeugt mit einem schönen Schnitt und ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die voll ausgestattete Einbauküche befindet sich direkt nebenan. Sie ist zeitlos gestaltet und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet – hier können Sie direkt loslegen und Ihre Liebsten kulinarisch verwöhnen. Vom Essbereich aus kommen Sie auf die kleine Terasse (inklusive Markise) und auch in den schönen Garten in West Ausrichtung. Hier können sich Ihre Kinder austoben, Sie können tolle Geburtstage feiern und ihr eigenes Gemüsebeet anpflanzen. Obergeschoss: Die drei Schlafzimmer sind mit einem schönen Parkettboden ausgestattet. Außerdem können Sie den überdachten Balkon mit Ausblick vom Elternschlafzimmer und vom Kinderzimmer aus erreichen. Das zweite Kinderzimmer kann auch gut als Büro, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden. Das großzügige Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum komplettiert diese Ebene. Dachgeschoss: Das Dachgeschoss (inklusive Dach) wurde 1993 ausgebaut und lässt jedes Teenager Herz höherschlagen – der Bereich mit separatem Duschbad eignet sich aber auch gut als Arbeitszimmer oder für Ihr Hobby: Ob Fitness, Modellauto Sammler oder Eisenbahn Liebhaber – hier kommt jeder auf seine Kosten. Untergeschoss: Hier steht Ihnen außer dem klassischem Keller und dem Heizungsraum ein weiterer Hobbyraum mit separatem Ausgang nach draußen zur Verfügung – wie wäre es zum Beispiel mit einem Partykeller oder einem tollen Gästebereich? Fazit: Eine gepflegte Immobilie mit viel Potenzial und Platz für die ganze Familie in einer beliebten Wohngegend. Eine Einzelgarage ist ebenfalls im Preis enthalten – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- 4x Schlafzimmer
- 1x Gäste WC (EG)
- 1x Badezimmer mit Dusche und Wanne (OG)
- 1x Badezimmer mit Dusche (DG)
- Balkon in West-Ausrichtung
- Garten + Terasse (zum Teil überdacht) in West-Ausrichtung
- Hobbyraum + Keller
- Einzelgarage am Grundstück

Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Alles zum Standort

Neckarsulm Neuberg ist ein attraktives Wohngebiet im Norden von Neckarsulm, einer Stadt mit wirtschaftlicher Dynamik und hoher Lebensqualität. Die Region zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine breite Auswahl an Arbeitgebern, ein vielfältiges Bildungsangebot und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus. Die Verkehrsanbindung von Neuberg ist ausgezeichnet. Über die nahegelegene A6 und A81 sind Heilbronn, Stuttgart und weitere Wirtschaftsregionen schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof in Neckarsulm gut ausgebaut, was eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz ermöglicht. Zusätzlich sind Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und gastronomische Angebote bequem erreichbar. Neckarsulm mit ca. 26.560 Einwohnern ist bekannt als Wirtschaftsstandort mit global agierenden Unternehmen. Zu den größten Arbeitgebern zählen die Audi AG mit ihrem bedeutenden Produktionsstandort, die Bechtle AG als führendes IT-Systemhaus und zahlreiche mittelständische Unternehmen, die in verschiedenen Branchen tätig sind. Die Nähe zu diesen Unternehmen macht den Stadtteil Neuberg besonders attraktiv für Fachkräfte und Berufspendler. Die Bildungslandschaft in Neckarsulm ist vielfältig. Neben mehreren Grund- und weiterführenden Schulen bietet die Stadt auch spezialisierte Bildungsangebote, darunter in der nächstgelegenen Stadt die Hochschule Heilbronn mit ihren technischen und wirtschaftlichen Studiengängen. Außerdem gibt es hier die technische Universität München (TUM) und die duale Hochschule Baden Württembergs (DHBW). Zudem stehen zahlreiche Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen für Familien mit Kindern zur Verfügung. Neckarsulm Neuberg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Sportbegeisterte können die vielfältigen Angebote in Vereinen nutzen. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Rad- und Wanderwege durch die Weinberge und entlang des Neckars. Kulturelle Veranstaltungen, Museen und das lebendige Stadtleben sorgen für Abwechslung. Heilbronn, mit 132.000 Einwohnern, ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in der Region Heilbronn-Franken und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Hauptbahnhof Heilbronn verbindet die Stadt mit wichtigen Bahnstrecken, und das öffentliche Nahverkehrsnetz, einschließlich der Stadtbahnlinien S4, S41 und S42, gewährleistet Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Fußläufig erreicht man binnen weniger Minuten das Stadtzentrum. Im Wohlgelegen Heilbronn begegnen sich Künstliche Intelligenz und motivierte Start-up Unternehmen, die die dynamische technologische Entwicklung der Stadt eindrucksvoll repräsentieren. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind. Neckarsulm Neuberg bietet

somit ideale Bedingungen für Bewohner die idyllische Landschaft und gute Infrastruktur wertschätzen.



Objektnummer: 25188024 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 245.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25188024 - 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)