

Neckarsulm – Neckarsulm

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

Property ID: 24188084



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 248 m²

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

At a glance

Property ID	24188084
Living Space	ca. 107 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	294.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.08.2024	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

The property



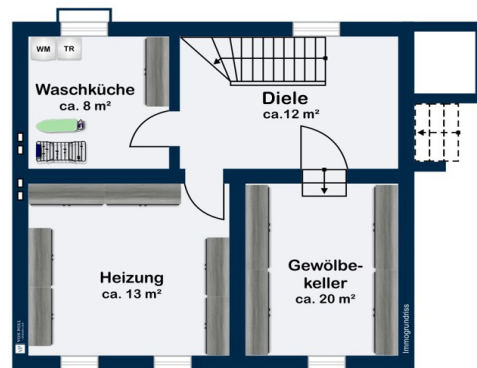
Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

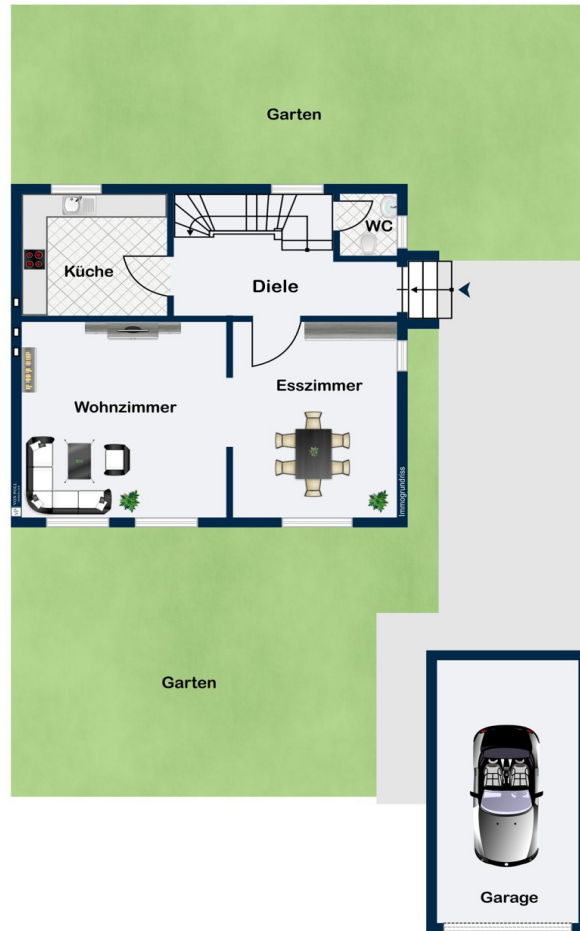
The property

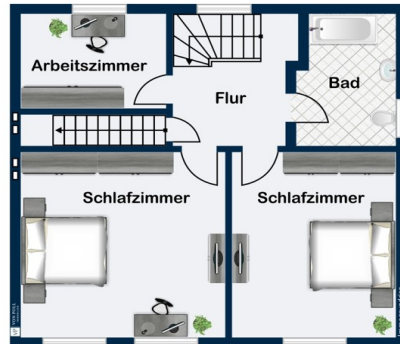


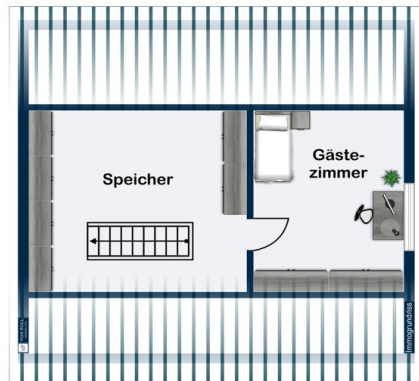
Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

A first impression

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.

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Details of amenities

- 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)

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

All about the location

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.

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Other information

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.

Property ID: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com