

Neckarsulm – Neckarsulm

# Charmante Doppelhaushälfte mit viel Potenzial - Ideal um sich selbst zu verwirklichen

Property ID: 25188084



PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 248 m<sup>2</sup>

Property ID: 25188084 - 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: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## At a glance

Property ID	25188084
Living Space	ca. 107 m <sup>2</sup>
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188084 - 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 <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



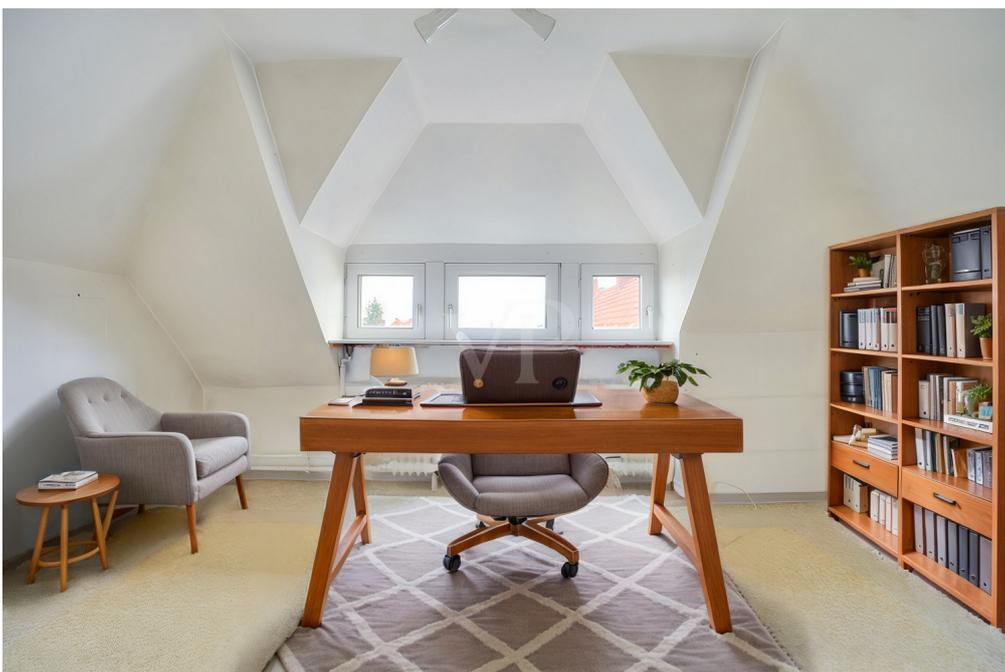
Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## The property



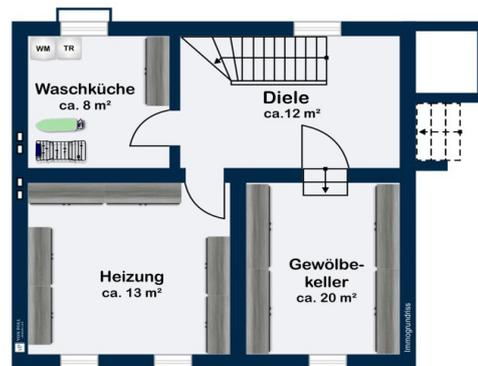
Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

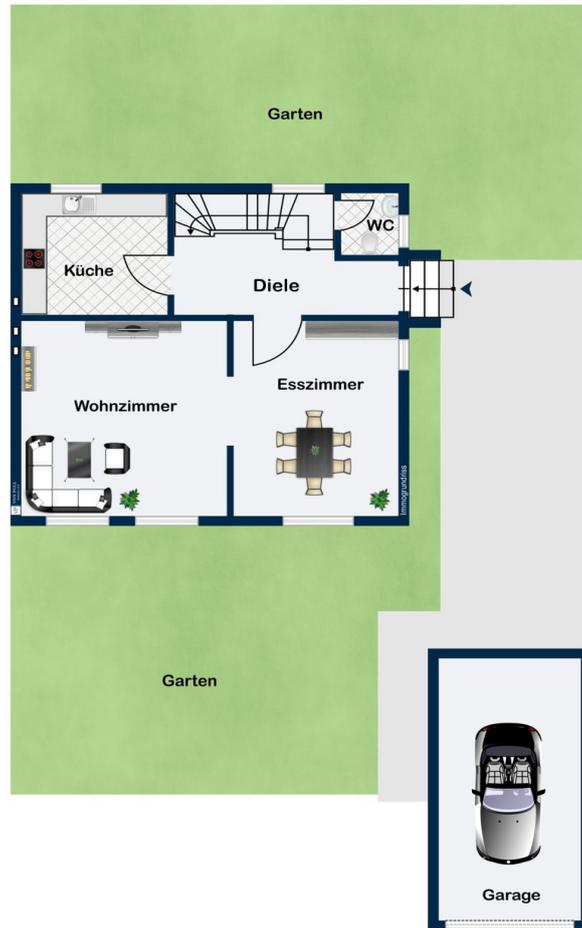
## The property

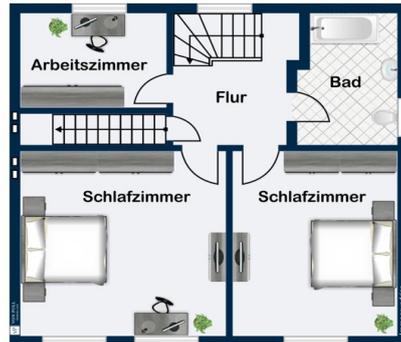


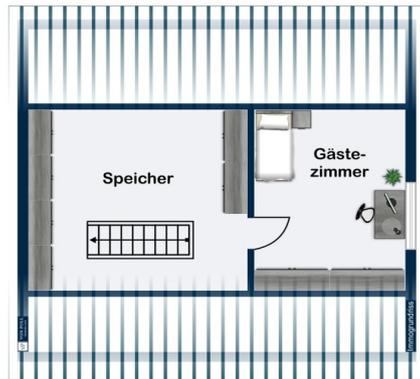
Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## 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: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## A first impression

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen, bietet ausreichend Platz für eine Familie oder jene, die es noch werden möchten. Mit etwas Renovierungsgeschick können Sie hier ein wahres Wohlfühlzuhaus schaffen. Die durchdachte Zimmeraufteilung ermöglicht nicht nur ein harmonisches Familienleben, sondern auch die Möglichkeit für ein Homeoffice oder einen separaten Gästebereich. Das Haus liegt an einer verkehrsberuhigten Straße und wurde in massiver Bauweise errichtet. Das Grundstück umfasst ca. 248 m<sup>2</sup> – groß genug, um den Außenbereich nach Ihren Wünschen zu gestalten, ohne dass Gartenarbeit zur Hauptbeschäftigung wird. Die Raumaufteilung im Überblick: Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss gelangen Sie in die Diele, die genügend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend befindet sich die Küche – eine clevere Raumgestaltung, beispielsweise in U-Form, ermöglicht eine moderne und funktionale Kücheneinrichtung. Der offene Wohn- und Essbereich versprüht bereits im jetzigen Zustand einen besonderen Altbau-Charme. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen. Das Obergeschoss – Schlaf- und Rückzugsbereiche: Über eine stilvolle Echtholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Zu dem verfügt das Haus im Treppengang zum Obergeschoss, über ein zusätzliches Gäste-WC. Dachgeschoss – Rückzugsort mit Ausblick: Das Dachgeschoss bietet einen wunderbaren Platz für Ruhe und Entspannung. Hier könnte mit einem Ausbau, zusätzlicher Wohnraum entstehen – sei es als Lesecke, Hobbyraum oder Homeoffice. Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Platz für Vorräte, Gartengeräte und eine Waschküche. Im Jahr 2018 wurde eine moderne Heizungsanlage samt Wasserspeicher verbaut. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Anpassungen und Erweiterungen bietet. Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Details of amenities

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

Property ID: 25188084 - 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: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 294.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)