

Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

# Modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Pool sucht....

Property ID: 24188019



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

**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 462 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – 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: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## At a glance

Property ID	24188019	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 229,15 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	6.5	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

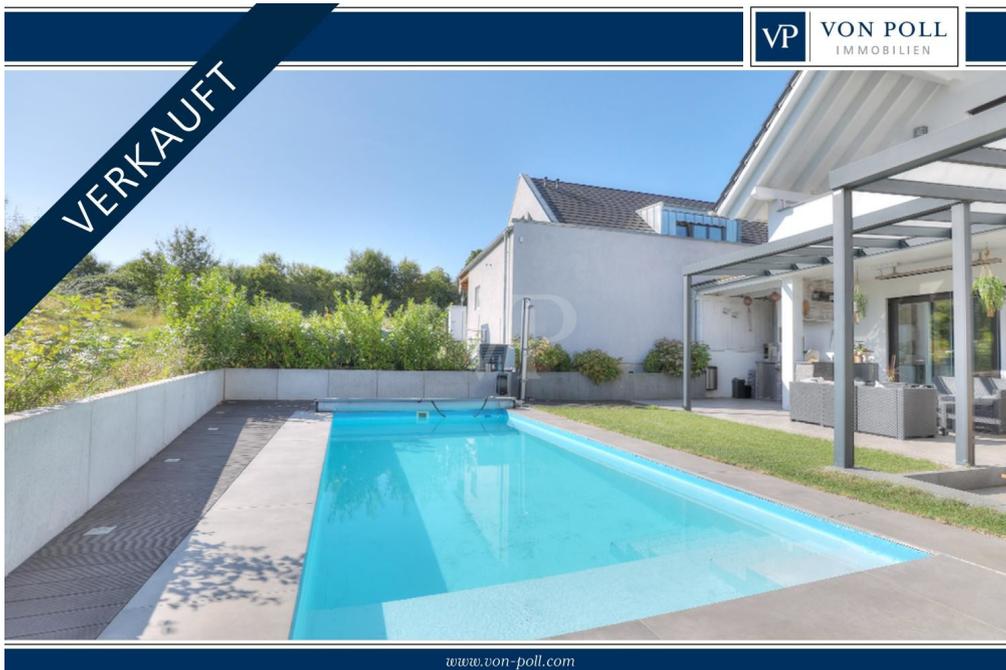
Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.04.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



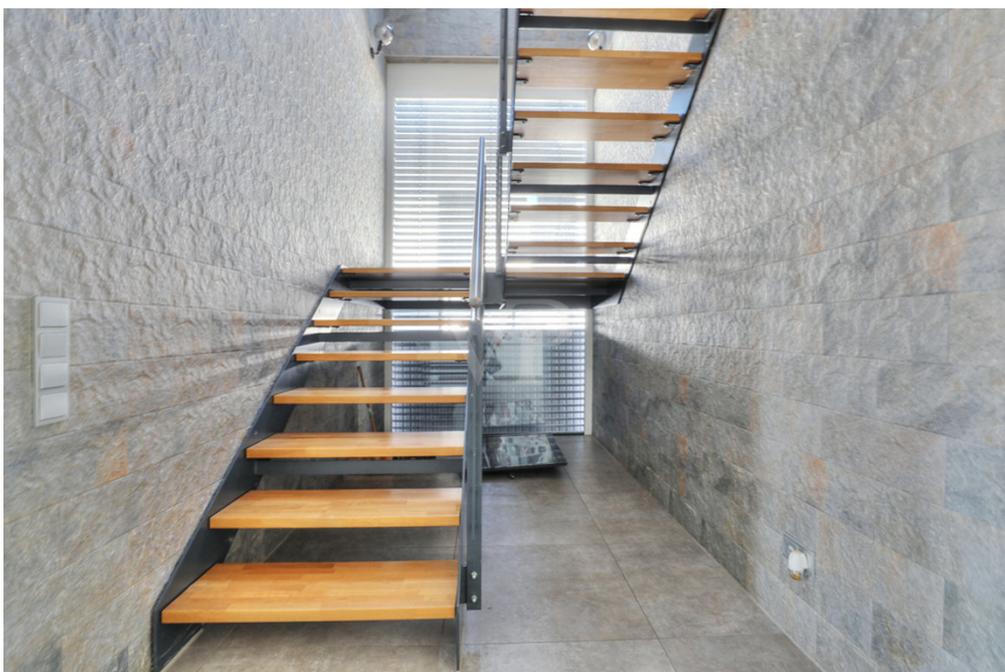
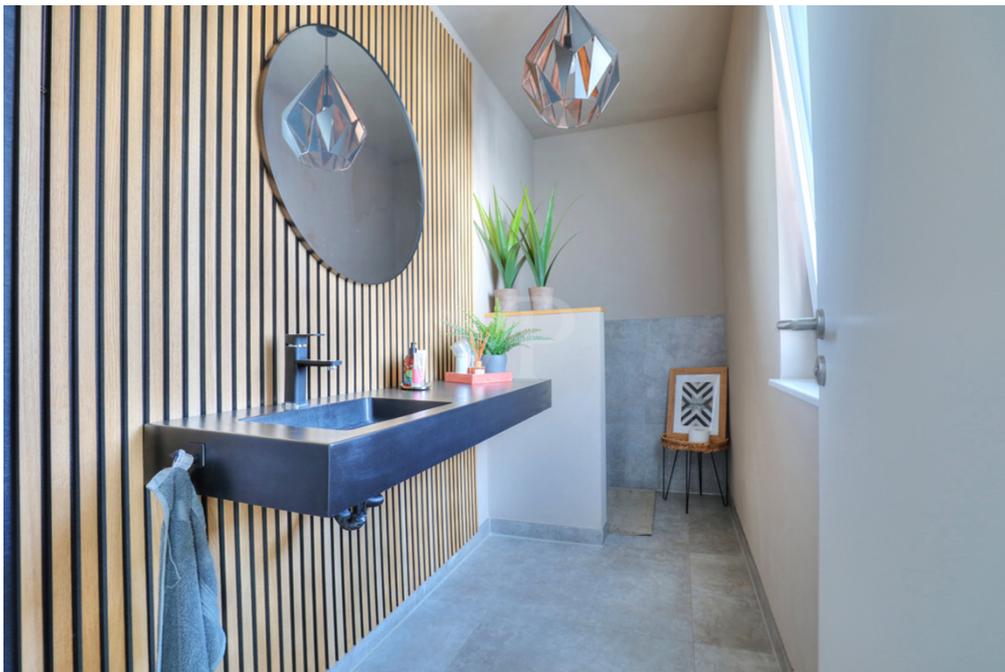
Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



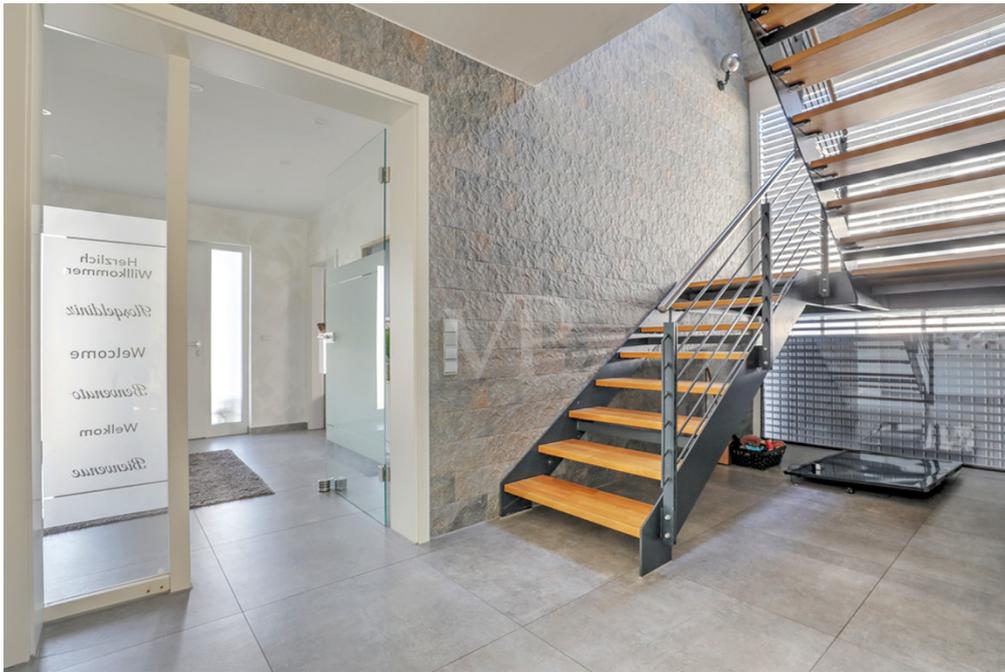
Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## The property



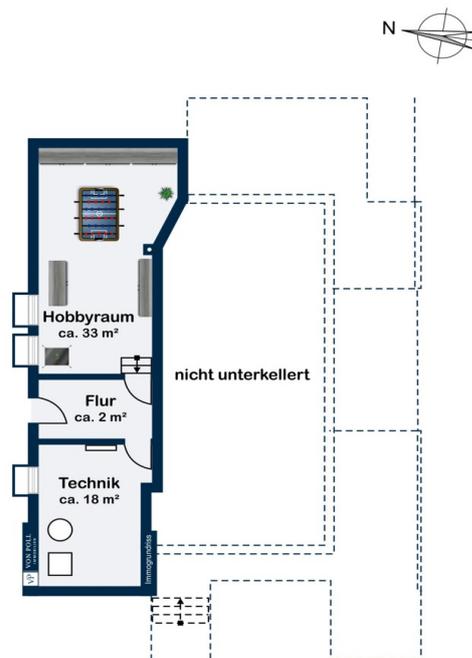
Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

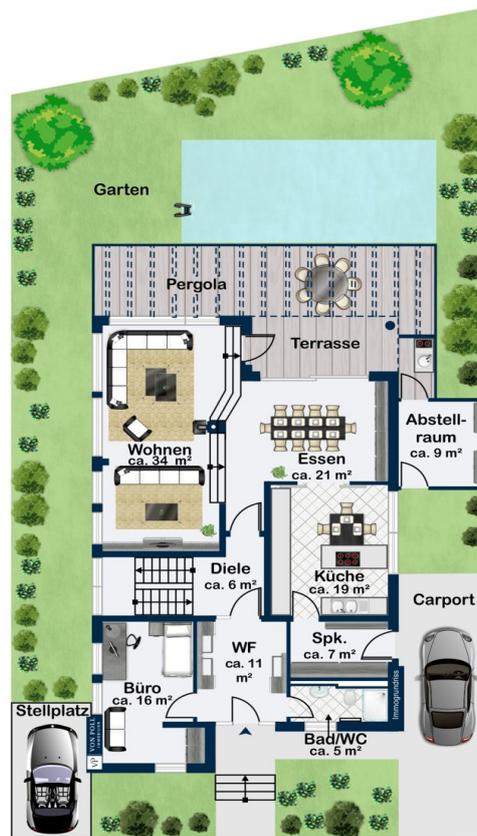
## The property

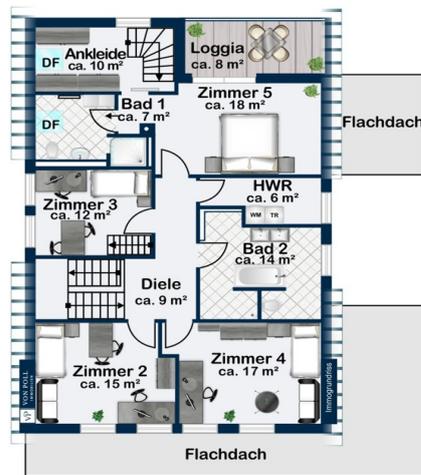


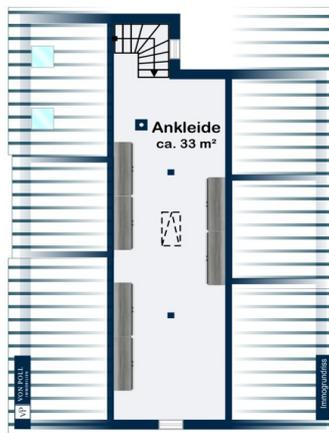
Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## 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: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## A first impression

Modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Pool sucht... Die Immobilie wurde 2016 auf einem ca. 462 m<sup>2</sup> großem Grundstück im Neckarsulmer Teilort Amorbach gebaut. Die großzügigen 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über drei Ebenen und bieten viel Platz für die ganze Familie. Absoluter Blickfang ist der schöne Außenbereich mit Pool, Terrasse inkl. Pergola, Garten und Outdoor Küche. Erdgeschoss: Der helle Eingangsbereich ist modern gestaltet und bietet viel Platz zum Ankommen. Das moderne Gäste WC, sowie ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Büro schließen sich direkt an. Über die separate Diele erreichen Sie das Herzstück des Hauses: den ca. 55 m<sup>2</sup> großen, offenen Wohn- und Essbereich mit tollem Blick nach draußen. Hier erwartet Sie eine schöne Terrasse mit verglaster Pergola und einer voll ausgestatteten Outdoor Küche (+ separatem Abstellraum). Der Pool wird über eine separate Luft-Wärme-Pumpe beheizt und kann somit ganzjährig genutzt werden. Verlegen Sie Ihren Lebensmittelpunkt im Sommer nach außen und genießen Sie die Zeit mit family and friends bei Grillabenden, Poolpartys und lauen Sommernächten. Die ca. 18 m<sup>2</sup> große Küche ist hochwertig ausgestattet und überzeugt mit holz- und anthrazitfarbenen Elementen. Noch mehr Stauraum gibt es in der Speisekammer direkt nebenan. Obergeschoss: Hier ist Ihr persönlicher Rückzugsort für die ganze Familie: Die Eltern freuen sich über einen eigenen Bereich mit viel Privatsphäre - ein schönes Elternschlafzimmer, das eigene Tageslichtbadezimmer mit Dusche, ein komfortables Ankleidezimmer und eine eigene Loggia. Die Kinder können sich in den drei weiteren Räumen, die alle zwischen 12 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> groß sind, austoben. Ein zweites Tageslichtbadezimmer, welches mit zwei Waschbecken und einer Badewanne ausgestattet ist, sowie der praktische Hauswirtschaftsraum runden den Grundriss vom Obergeschoss ab. Dachgeschoss: Hier steht Ihnen eine ca. 32 m<sup>2</sup> große Bühne (mit Fenster) und somit genug Stauraum für Ihre persönlichen Dinge zur Verfügung. Untergeschoss: Außer dem klassischen Technikraum, finden Sie hier noch einen ca. 33 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum vor. Wie wäre es zum Beispiel mit einem eigenen Fitnessraum oder einem eigenen Home Cinema? Das Carport, sowie ein separater Stellplatz für Ihre Autos komplementieren das attraktive Angebot. Wir freuen uns auf den Besichtigungstermin mit Ihnen!

Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Details of amenities

- FBH (im gesamten EG + OG)
- Klima (in zwei Schlafräumen OG)
- Photovoltaik Anlage
- hochwertige EBK
- Ankleidezimmer
- 2x Tageslicht Badezimmer + Gäste WC
- HWR
- Hobbyraum im UG
- Bühne im DG
- Garten + Pool (Ost-Ausrichtung)
- Terrasse mit Pergola
- Balkon
- Carport + Stellplatz

Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## All about the location

Neckarsulm-Amorbach ist ein Teilort der Stadt Neckarsulm im Landkreis Heilbronn. Dieser Stadtteil wurde ab 1953 gebaut, hat ca. 6.000 Einwohner und liegt an der Landstraße L1095 von Neckarsulm nach Neuenstadt am Kocher. Es gibt eine Grund- und Gemeinschaftsschule, Kindergärten sowie Ärzte. Für den täglichen Bedarf finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten vor. Durch die Busverbindung haben Sie kurze Wege in die Neckarsulmer Innenstadt, die ca. 3 KM entfernt liegt. Mit über 27.000 Einwohnern ist Neckarsulm die größte und wirtschaftlich wichtigste Stadt des Landkreises Heilbronn. In der direkten Nachbarschaft befindet sich das SLK-Klinikum. Viele Arbeitgeber wie z.B. Audi, Bechtle oder Lidl / Schwarz sind in nächster Umgebung.

Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2026. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – 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)