

Neckarsulm – Neckarsulm

# Maisonette-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz - zentral in Neckarsulm gelegen

Número de propiedad: 23188138



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

PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## De un vistazo

Número de propiedad	23188138	Precio de compra	195.000 EUR
Superficie habitable	ca. 68 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2022
Piso	3	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	2	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	1	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1986		
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.06.2024	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



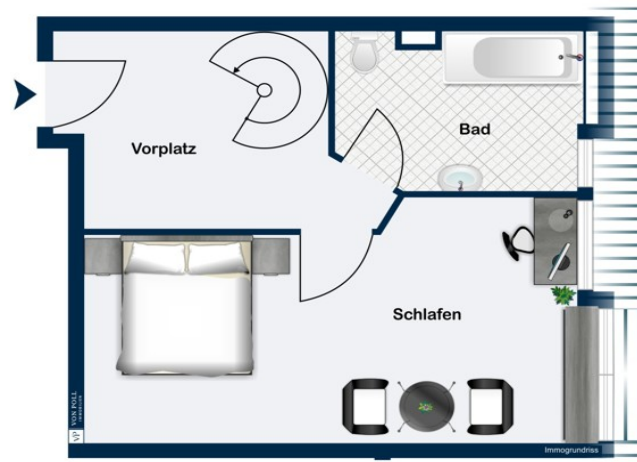
Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

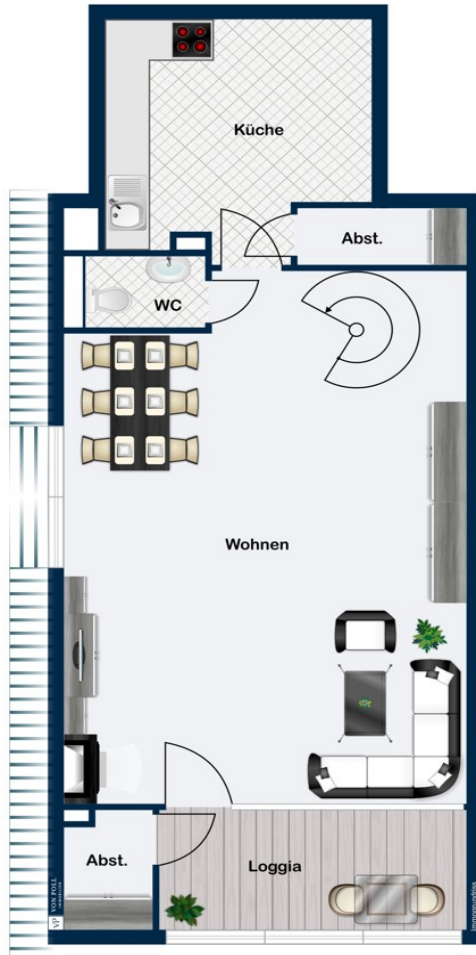
## La propiedad



Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Una primera impresión

Maisonette-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz - zentral in Neckarsulm gelegen Die angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich im zweiten und dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1986. Die Wohneinheit selbst umfasst eine Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> und verfügt über zwei großzügige Zimmer. Die Wohnung ist seit ca. 1,5 Jahren an ein Ehepaar vermietet und erzielt gute Mieteinnahmen. Im Bad wurden im Jahr 2022 das Waschbecken und die Armaturen erneuert. Die Küche wurde 2012 erneuert und ist mit allen gängigen Elektrogeräten wie Herd, Backofen und Kühlschrank ausgestattet. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die Loggia, die zum Entspannen einlädt und einen weiten Blick über die Stadt bietet. Hier können Sie im Sommer Ihre Freizeit genießen und den Feierabend entspannt ausklingen lassen. Der Maisonettecharakter der Wohnung sorgt für eine angenehme Raumaufteilung. Im oberen Bereich befindet sich der Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur Loggia. Im unteren Bereich befinden sich das Schlafzimmer und das modernisierte Bad. Neben der Küche steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung. Die Lage der Wohnung im Stadtgebiet ist ideal für Pendler oder Menschen, die auf eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Abgerundet wird die Wohnung durch ein Kellerabteil und einen Tiefgaragenstellplatz, im Preis mitinbegriffen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Detalles de los servicios

- Zentrumsnah in Neckarsulm
- Alle Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- Angenehme Raumhöhe
- Loggia in Ostausrichtung
- Keller + Tiefgaragenstellplatz
- Einbauküche

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Todo sobre la ubicación

Neckarsulm, das in unmittelbarer Nähe zu Heilbronn liegt, hat ca. 26.000 Einwohner und rund 40.000 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.



Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)