

Neckarsulm – Neckarsulm

# Ein / Zwei-Familienhaus mit schönem, großem Garten und 2 Garagen in guter Lage

Número de propiedad: 24188065



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

PRECIO DE COMPRA: 745.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 622 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24188065 - 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: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## De un vistazo

Número de propiedad	24188065	Precio de compra	745.000 EUR
Superficie habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón
Año de construcción	1958		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	302.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.12.2030	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad

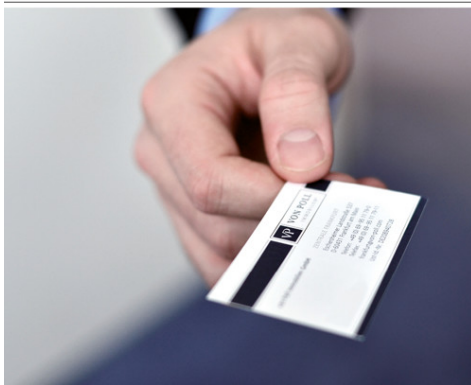


Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

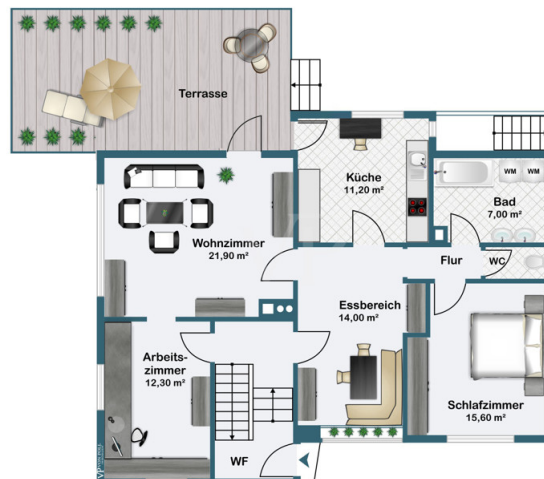
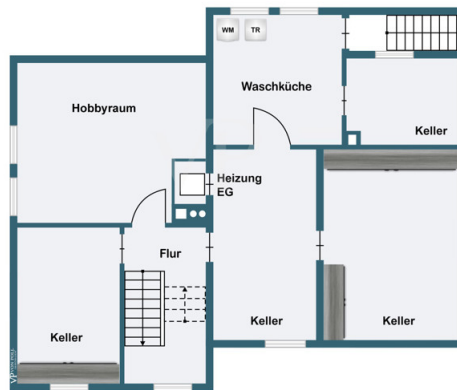
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

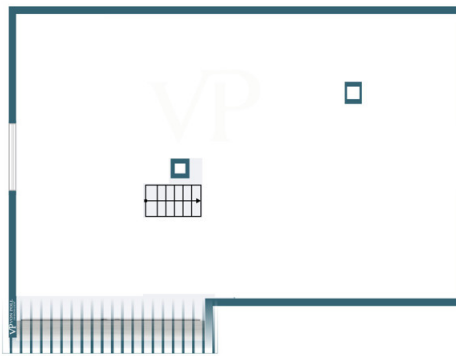
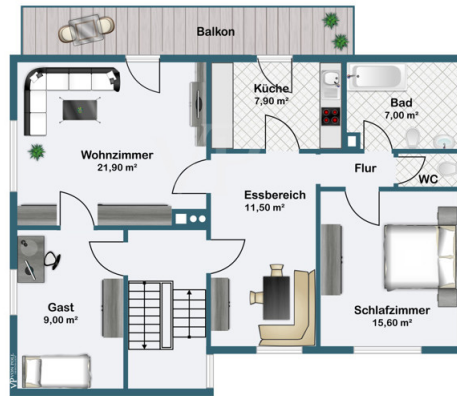
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



Número de propiedad: 24188065 - 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: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Una primera impresión

Dieses vollunterkellerte Ein- / Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und doch zentrumsnaher Lage. Ob Generationenhaus oder Anlageobjekt, diese Immobilie bietet Ihnen Möglichkeiten für die verschiedensten Wohnideen. Aktuell sind beide Wohnungen entkernt und warten auf kreative Köpfe. Nun zur Aufteilung des Hauses: Die 3,5-Zimmer Erdgeschosswohnung ist ca. 87 m<sup>2</sup> groß und optimal aufgeteilt. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohnräume. Wobei die Besonderheit vorliegt, dass das dritte Zimmer über einen separaten Eingang betretbar ist. Ein perfektes Jugendzimmer oder Arbeitszimmer. Das Wohnzimmer verfügt über eine große Fensterfront und einen Zugang zur Süd-West Terrasse mit Garten. Super geeignet um eine Tasse Kaffee draußen einzunehmen und zum Feierabend die Sonne zu genießen. Das Tageslichtbad und das separate WC verfügen über Fenster. Sie haben hier den Vorteil, durch eine Renovierung die Wohnung auf einen neuen Stand zu bringen und absolut nach Ihren Vorstellungen und Wünschen herzurichten. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist z.T. bereits renoviert. Die Aufteilung ist dieselbe wie im Erdgeschoss. Das "Feature" hier: die Wohnstätte verfügt über einen großen überdachten Balkon mit Ausblick auf einen nahegelegenen Spielplatz mit Grünfläche. Den Austritt erreichen Sie über die Küche und über das Wohnzimmer. Im Tageslichtbad haben Sie die Möglichkeit die Waschmaschine aufzustellen. Ein Pluspunkt ist das separat liegende WC. Auch in dieser Etage erreichen Sie das dritte Zimmer über eine separate Tür. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut. Hier gibt es aber zusätzlich noch die Möglichkeit mit einer Dachgaube noch mehr Wohnraum zu generieren. Weiteren Stauraum finden Sie im Kellergeschoss. Zwei separate Garagen sind im Preis inkludiert. Falls Sie Fragen haben oder nähere Informationen wünschen, kontaktieren Sie uns jederzeit gerne!

Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Detalles de los servicios

- auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar
- Gute Lage
- Überdachter Balkon
- Überdachte Süd-West Terrasse
- 2 x großer Garten
- 1 x Garage mit Selektionstor + Fernbedienung
- 1 x Garage mit elektrischem Klapptor + Fernbedienung. Diese Garage besitzt am Ende ein weiteres, manuelles Klapptor
- Vollunterkellert
- 2x 3,5 Zimmer Wohnung
- 2 x Tageslichtbad
- 2 x separates WC
- Neuerungen Erdgeschoss
- 2013: - elektr. Rollladen Wohnzimmer
- Neuerungen Obergeschoss
- 2013: - Kunststofffenster 3-fach verglast
- Elektr. Rollladen mit automatischer Steuerung
- Etagenheizung
- Leitungen für Gas & Wasser
- Elektro im Bad, WC, Küche, Flur

Número de propiedad: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Todo sobre la ubicación

Neckarsulm, das in unmittelbarer Nähe zu Heilbronn liegt, hat ca. 27.000 Einwohner und über 31.000 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: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 302.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 24188065 - 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)