

Neckarsulm / Obereisesheim

# Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 24188172

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188172
Surface habitable	ca. 68 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	245.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2029		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La propriété



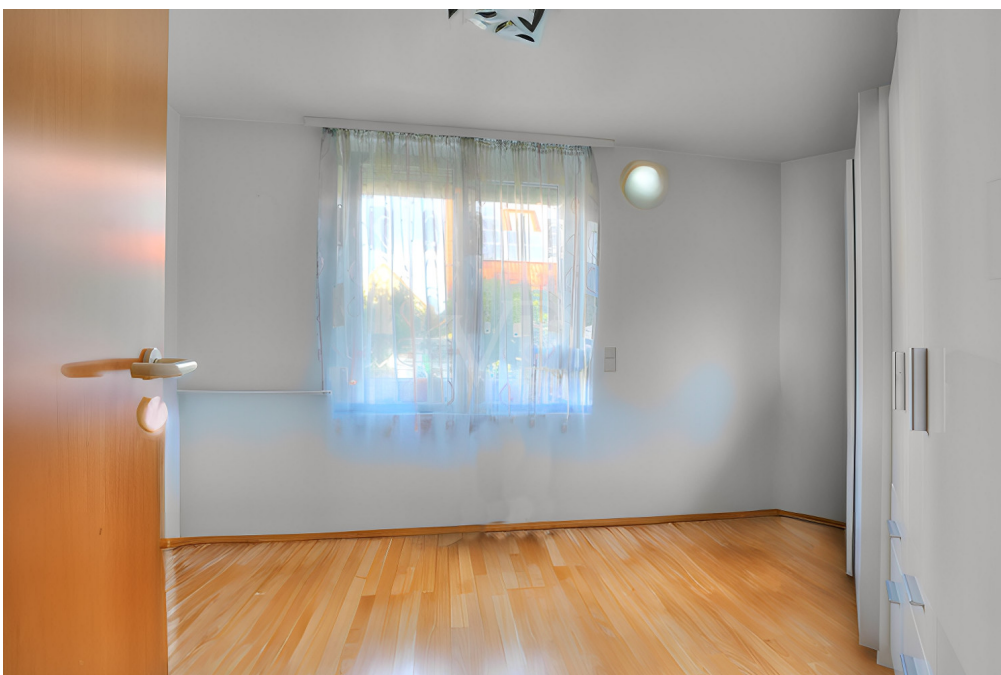
CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Une première impression

Diese gepflegte Etagenwohnung, errichtet im Jahr 1998, bietet auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine komfortable und gut durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Badezimmer wurde erstmals 2017 und dann nochmals 2022 modernisiert. Die Küche kam 2013 neu rein, sodass sie über eine helle, offene Einbauküche verfügen, die 2022 nochmal mit einer neuen Herdplatte und Backofen ausgestattet wurde. Die Wohnung erstreckt sich über drei Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bieten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und sorgt damit für guten Wohnkomfort. Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet, was ein einladendes Raumgefühl schafft. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse, die es ermöglicht, die Sonnenstunden optimal zu nutzen und für entspannte Momente im Freien zu sorgen. Hier lässt sich angenehmes Wohnen mit viel Tageslicht und frischer Luft erleben. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der im Mietpreis von monatlich 570€ bereits enthalten ist. Die Zentralheizung der Immobilie sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen. Diese Immobilie bietet eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität und zeitgemäßem Wohnkomfort für Singles sowie für Paare. Für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Wohnung vorstellen zu dürfen.

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Détails des commodités

- Tageslichtbadezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Helle/offene Einbauküche
- Terrasse in Süd-westausrichtung
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Tiefgaragenstellplatz
- Nettokaltmiete inklusive Tiefgaragenstellplatz beträgt aktuell 570€

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Tout sur l'emplacement

Obereisesheim ist ein sehr beliebter Stadtteil von Neckarsulm und am 1. Mai 1972 als Ortschaft in die Stadt Neckarsulm eingemeindet. Mit seinen ca. 4300 Einwohnern ist Obereisesheim ein eher ruhigerer Stadtteil. Obereisesheim liegt im nördlichen Teil Heilbronn, ungefähr sechs Kilometer von Heilbronn entfernt, am westlichen Ufer des Neckars, gegenüber von Neckarsulm. Es liegt direkt an der Autobahn A6. Bis zum Weinsberger Kreuz, bei welchem sich die Autobahnen A6 und A81 kreuzen, sind es lediglich 7 Kilometer. Des Weiteren verläuft unweit die Bundesstraße 27 zwischen Würzburg und Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten sind in Fußnähe innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Neckarsulm selbst mit seinen rund 26.000 Einwohnern bietet eine sehr gute Infrastruktur. So zum Beispiel kulturelle Angebote, alle Schulformen, gute medizinische Versorgung und ein hohes Angebot an Freizeitgestaltung und Möglichkeiten sich hier rund um wohl zu fühlen. Wirtschaftlich ist die Region einer der stärksten in ganz Baden-Württemberg und somit auch Bundesweit.

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)