

Neckarsulm

# Neue, barrierefreie Wohnung mit Parkblick und Top-Infrastruktur

**CODE DU BIEN: 24188074**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 660.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97,73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

- 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: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24188074
Surface habitable	ca. 97,73 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	660.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	54.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété





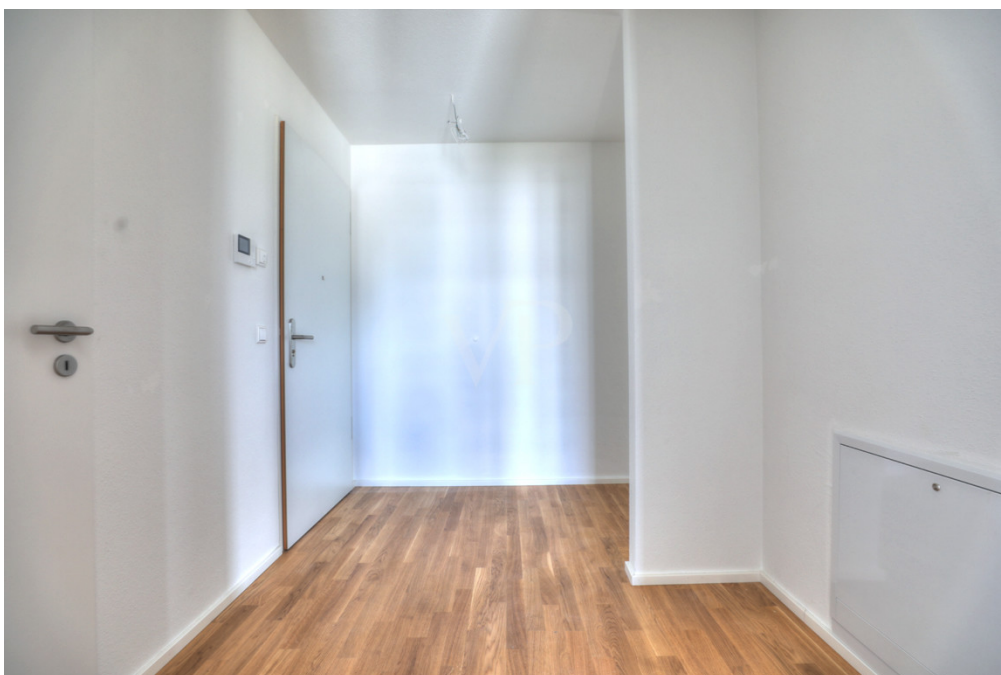
CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## 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: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## Une première impression

Die 97,73 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2024 und ist in einem hochwertigen Zustand. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss, verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer und ist sowohl über das Treppenhaus, als auch den Aufzug erreichbar. Ein Highlight der Wohnung ist die Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne, auf der man entspannte Stunden im Freien genießen kann. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und ist mit einem altersgerechten Badezimmer ausgestattet. Dieses beinhaltet eine begehbare Dusche, ein Waschbecken, ein WC, ein Bidet und einen Waschmaschinenanschluss, sodass Sie die Wäsche bequem in der eigenen Wohnung waschen können. Außerdem finden Sie hier einen praktischen, elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich bietet mit einer Fläche von ca. 25m<sup>2</sup> reichlich Platz, um Ihre individuellen Einrichtungswünsche in die Realität umzusetzen. Angrenzend daran befindet sich die offene Einbauküche inklusive wichtigster Küchengeräte, die im Preis inkludiert ist. Das Gebäude entspricht dem KfW 55 Standard, was für eine besonders energieeffiziente Bauweise steht. Die Parkettböden in den Wohnräumen und die Fliesenböden in den Bädern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und verleihen der Wohnung eine warme Atmosphäre, welche durch die Fußbodenheizung untermalt wird. Auch die Jalousien in der gesamten Wohnung geben Ihnen die Möglichkeit, den Lichtbedarf eigenständig zu regulieren. Eine Video-Freisprechanlage gehört zu den weiteren Vorzügen. Die Immobilie punktet mit einem Tiefgaragenstellplatz sowie einem weiteren Stellplatz im Freien. Die gute Infrastruktur wird durch die zentrale Lage in Neckarsulm gekennzeichnet, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind. Zudem erreicht man innerhalb weniger Minuten mit dem Zug oder Auto die Stadt Heilbronn, welche sich durch schöne Weinberge, das IT-Zentrum und dem zukünftig größten KI-Zentrum Baden-Württembergs kennzeichnet. Die Stadt bietet alles, was man braucht und ist in unmittelbarer Nähe zu Neckarsulm. Insgesamt bietet die Immobilie ein modernes und komfortables Wohnambiente, das ideal für Paare oder kleine Familien geeignet ist. Der Erstbezug sowie die durchdachte Raumgestaltung machen die Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Interessenten, die auf der Suche nach einer zeitgemäßen Immobilie in guter Lage sind, sollten sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen und eine Besichtigung vereinbaren.

**CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm**

## Détails des commodités

- Erstbezug
- Barrierefrei
- sehr gute Infrastruktur nahe dem KI-Campus und der Schwarz-IT Zentrale
- Sanitär (altengerecht) mit Waschmaschinenanschluss und begehbare Dusche plus Zusatzheizkörper
- Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne
- Tiefgaragenstellplatz
- Stellplatz im Freien
- KfW 55 Standard
- Einbauküche
- Parkettböden

CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## Tout sur l'emplacement

Nahe der IT-Zentrale, dem KI-Campus und den Weinbergen. Bis zum 19. Jahrhundert war die Stadt Neckarsulm hauptsächlich durch den Weinbau geprägt und entwickelte sich erst im späten 19. Jahrhundert zu einer Industriestadt. Bis heute gibt es hier zahlreiche Besenwirtschaften und Weinbaugebiete, die zum gemütlichen Beisammensitzen einladen. Neckarsulm ist eine innovative Wohn- und Industriestadt mit ca. 26.800 Einwohnern und namhaften Arbeitgebern wie Lidl, Kaufland, Bechtle, Audi und weiteren. Darüber hinaus bietet die Stadt ein weites Angebot an Kultur- und Freizeitangeboten. Dazu gehören das deutsche Zweirad Museum, die Ballei, die Stadtbücherei und vieles mehr. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Sportangebote vervollständigen die Infrastruktur Neckarsulms. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglicht es, mit dem Zug bis nach Würzburg, Heilbronn oder Mosbach zu fahren. Auch innerhalb der Stadt ist durch das ausgebaute Busnetz die Mobilität uneingeschränkt möglich. Außerdem liegt Neckarsulm direkt an der A6 und nahe dem Weinsberger Kreuz, bei dem sich A6 und A81 kreuzen. Hierüber können Sie direkt bis nach Stuttgart, Würzburg oder Nürnberg fahren. Der Flughafen Stuttgart ist gerade mal 78km entfernt und innerhalb einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Innerhalb weniger Minuten gelangen Sie mit Zug oder Auto in die nächstgelegene Stadt Heilbronn, welche sich aktuell prägnant weiterentwickelt. Durch die Schwarz IT-Zentrale, sowie das zukünftig größte KI-Zentrum Baden-Württembergs repräsentiert sich Heilbronn als eine futuristische Stadt, die trotz dessen Ihre schönen grünen Ecken beibehält. Pfühlpark, Trappensee und Wartberg dienen allesamt als erholsame Rückzugsorte zum Verweilen mit Freunden und Familie.

**CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 54.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B.



CODE DU BIEN: 24188074 - 74172 Neckarsulm

## 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)