

Neckarsulm – Neckarsulm

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

????????? ??????????: 23188138



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

????? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?? ??? ??????

???????? ??????????	23188138	????? ???????	195.000 EUR
?????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
?????? ????????	?????????????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
?????????	2		
????????????? ??? ???????????	1	????? ???????????????	2022
?????????????	1	?????????? ???????????????	?????????
????? ??????????????	1986	?????????	WC ??????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????		

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

????????????? ???? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ????????????	175.86 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.10.2034	????????????? ????????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?? ?????????





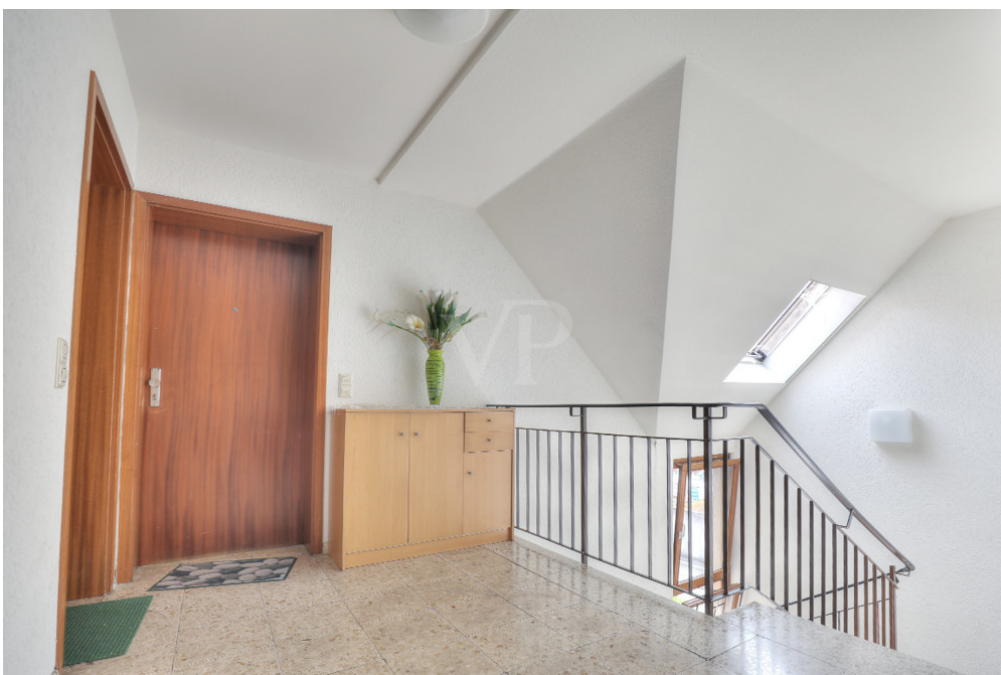
???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?? ?????????



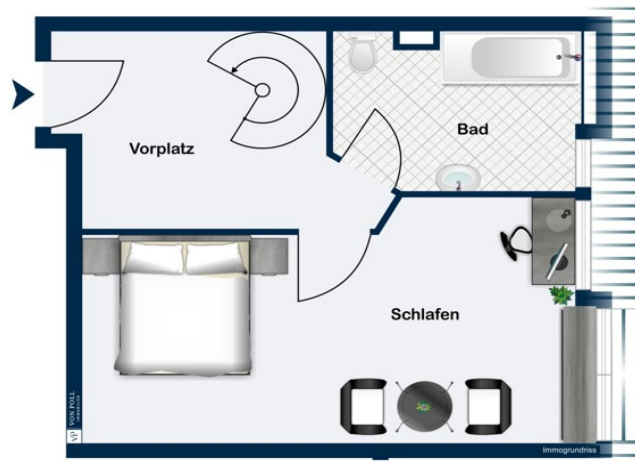
???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

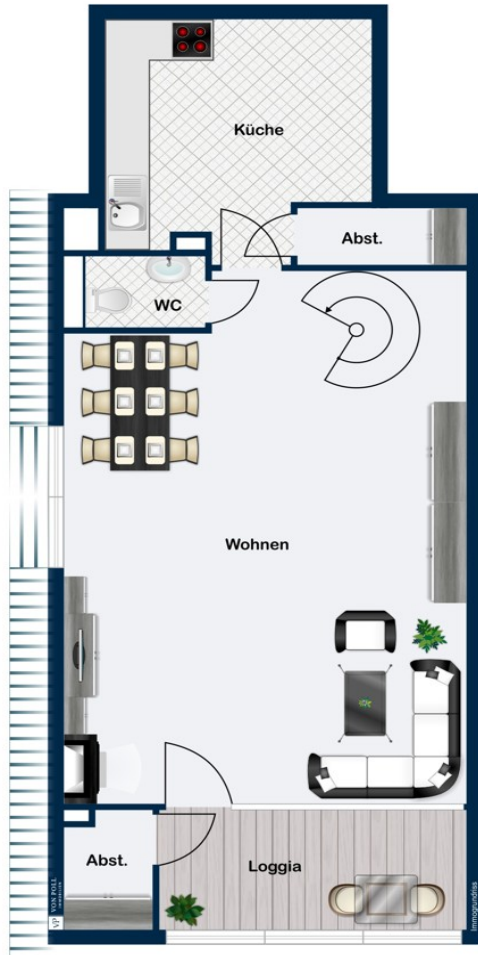
?? ?????????



??????? ???????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

????????????????? ??? ???? ?????

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

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

??? ??? ??? ????????????

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.



???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 175.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 23188138 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)