

Neckarsulm

Neue, barrierefreie Wohnung mit Parkblick und Top-Infrastruktur

????????? ??????????: 24188074

www.von-poll.com????? ??????????: 660.000 EUR • ??????????: ca. 97,73 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

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

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188074	????? ???????	660.000 EUR
?????????????	ca. 97,73 m ²	?????????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	????? ??????????????	2024
?????????	3	?????????	???????
????????????? ??? ?????????????	2	?????????????	?????????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 10 m ²
????? ??????????????	2024	??????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????? ???????????	?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	54.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.05.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????		

???????? ?????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



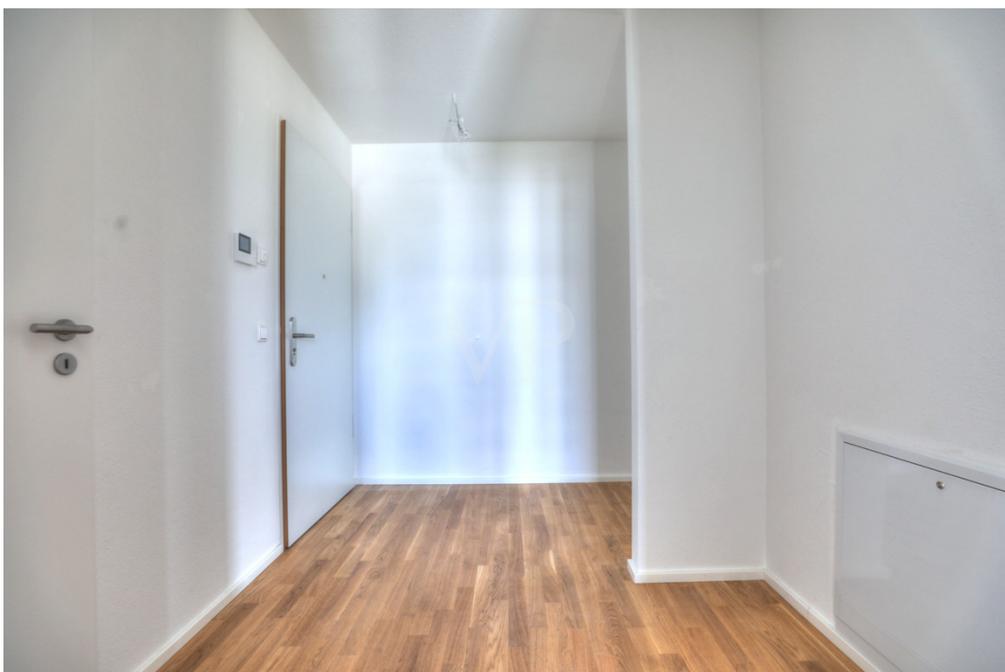
???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

?? ?????????



????????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

???????



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

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

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

Die 97,73 m² 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. 25m² 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.

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

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

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

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

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

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.

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 54.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 24188074 - 74172 Neckarsulm

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

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

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com