

Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

# Modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Pool sucht....

????????? ??????????: 24188019



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

???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 229,15 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 462 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ??? ??????

???????? ??????????	24188019	????? ???????	995.000 EUR
?????????????	ca. 229,15 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	6.5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	5	??????????	?????????
?????????????	2	????????????????	????????????????
????? ??????????????	2016	????????????????????????????	ca. 53 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ???????????????? ?????? ????????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
???? ???????????	<b>ELECTRICITY</b>	???????? ??????? ????????????	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	05.04.2026	???????????? ???????????? ??????????	A+
???? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2016

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????





???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



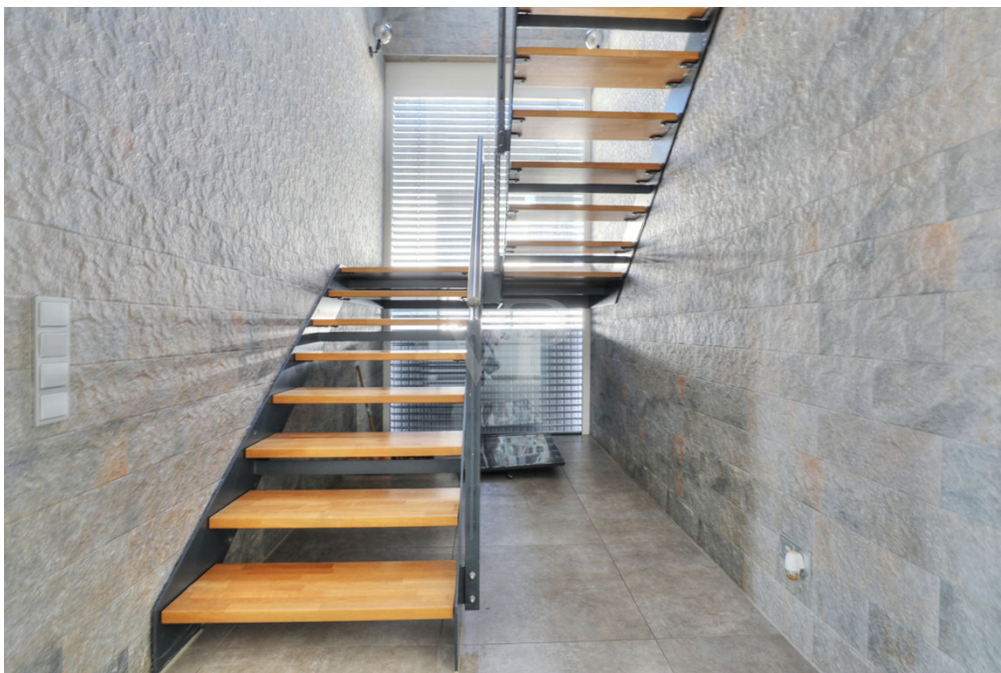
???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????





???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

?? ?????????



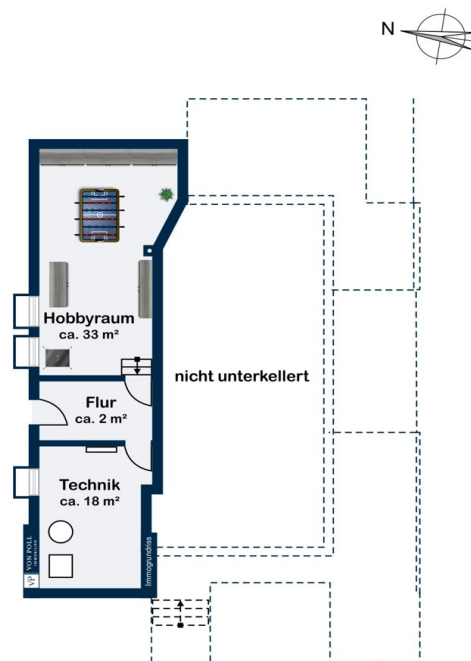
???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

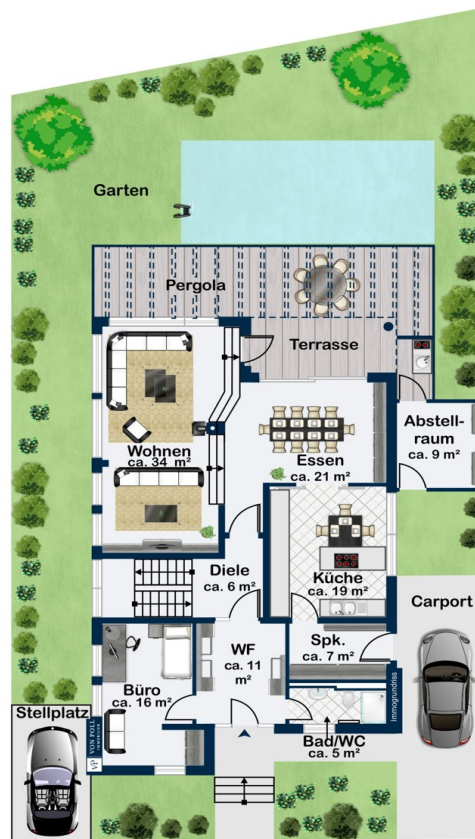
?? ?????????

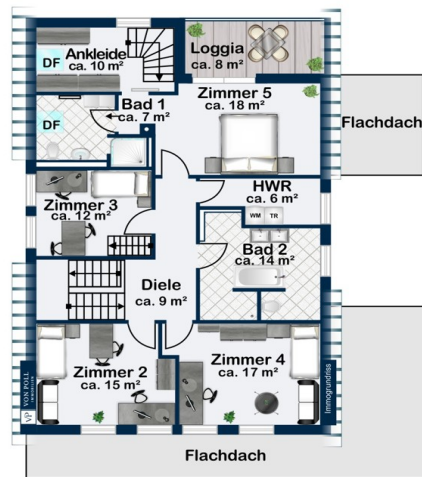


???????? ??: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

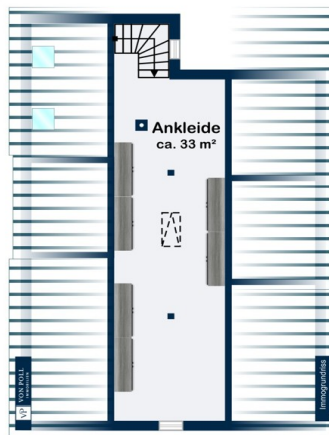
??????











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

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

Modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Pool sucht... Die Immobilie wurde 2016 auf einem ca. 462 m<sup>2</sup> großem Grundstück im Neckarsulmer Teilort Amorbach gebaut. Die großzügigen 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über drei Ebenen und bieten viel Platz für die ganze Familie. Absoluter Blickfang ist der schöne Außenbereich mit Pool, Terrasse inkl. Pergola, Garten und Outdoor Küche. Erdgeschoss: Der helle Eingangsbereich ist modern gestaltet und bietet viel Platz zum Ankommen. Das moderne Gäste WC, sowie ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Büro schließen sich direkt an. Über die separate Diele erreichen Sie das Herzstück des Hauses: den ca. 55 m<sup>2</sup> großen, offenen Wohn- und Essbereich mit tollem Blick nach draußen. Hier erwartet Sie eine schöne Terrasse mit verglaster Pergola und einer voll ausgestatteten Outdoor Küche (+ separatem Abstellraum). Der Pool wird über eine separate Luft-Wärme-Pumpe beheizt und kann somit ganzjährig genutzt werden. Verlegen Sie Ihren Lebensmittelpunkt im Sommer nach außen und genießen Sie die Zeit mit family and friends bei Grillabenden, Poolpartys und lauen Sommernächten. Die ca. 18 m<sup>2</sup> große Küche ist hochwertig ausgestattet und überzeugt mit holz- und anthrazitfarbenen Elementen. Noch mehr Stauraum gibt es in der Speisekammer direkt nebenan. Obergeschoss: Hier ist Ihr persönlicher Rückzugsort für die ganze Familie: Die Eltern freuen sich über einen eigenen Bereich mit viel Privatsphäre - ein schönes Elternschlafzimmer, das eigene Tageslichtbadezimmer mit Dusche, ein komfortables Ankleidezimmer und eine eigene Loggia. Die Kinder können sich in den drei weiteren Räumen, die alle zwischen 12 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup> groß sind, austoben. Ein zweites Tageslichtbadezimmer, welches mit zwei Waschbecken und einer Badewanne ausgestattet ist, sowie der praktische Hauswirtschaftsraum runden den Grundriss vom Obergeschoss ab. Dachgeschoss: Hier steht Ihnen eine ca. 32 m<sup>2</sup> große Bühne (mit Fenster) und somit genug Stauraum für Ihre persönlichen Dinge zur Verfügung. Untergeschoss: Außer dem klassischen Technikraum, finden Sie hier noch einen ca. 33 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum vor. Wie wäre es zum Beispiel mit einem eigenen Fitnessraum oder einem eigenen Home Cinema? Das Carport, sowie ein separater Stellplatz für Ihre Autos komplementieren das attraktive Angebot. Wir freuen uns auf den Besichtigungstermin mit Ihnen!

??????? ???????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

- FBH (im gesamten EG + OG)
- Klima (in zwei Schlafräumen OG)
- Photovoltaik Anlage
- hochwertige EBK
- Ankleidezimmer
- 2x Tageslicht Badezimmer + Gäste WC
- HWR
- Hobbyraum im UG
- Bühne im DG
- Garten + Pool (Ost-Ausrichtung)
- Terrasse mit Pergola
- Balkon
- Carport + Stellplatz

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

Neckarsulm-Amorbach ist ein Teilort der Stadt Neckarsulm im Landkreis Heilbronn. Dieser Stadtteil wurde ab 1953 gebaut, hat ca. 6.000 Einwohner und liegt an der Landstraße L1095 von Neckarsulm nach Neuenstadt am Kocher. Es gibt eine Grund- und Gemeinschaftsschule, Kindergärten sowie Ärzte. Für den täglichen Bedarf finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten vor. Durch die Busverbindung haben Sie kurze Wege in die Neckarsulmer Innenstadt, die ca. 3 KM entfernt liegt. Mit über 27.000 Einwohnern ist Neckarsulm die größte und wirtschaftlich wichtigste Stadt des Landkreises Heilbronn. In der direkten Nachbarschaft befindet sich das SLK-Klinikum. Viele Arbeitgeber wie z.B. Audi, Bechtle oder Lidl / Schwarz sind in nächster Umgebung.

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2026. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24188019 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – 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)