

Neckarsulm – Neckarsulm

# Charmante Doppelhaushälfte mit viel Potenzial - Ideal um sich selbst zu verwirklichen

VP azonosító: 25188084



VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 248 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Áttekintés

VP azonosító	25188084	Vételár	345.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 107 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Tet? formája	Konyttet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / Felújítás	2018
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	1	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
ÉPÍTÉS ÉVE	1928		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs		

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	08.08.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	294.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



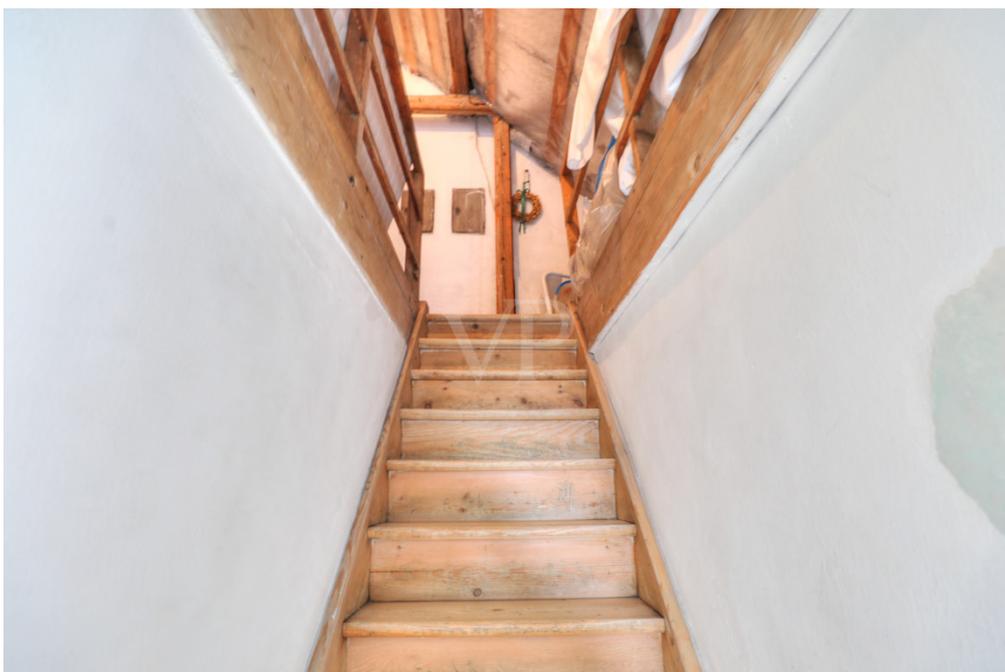
VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



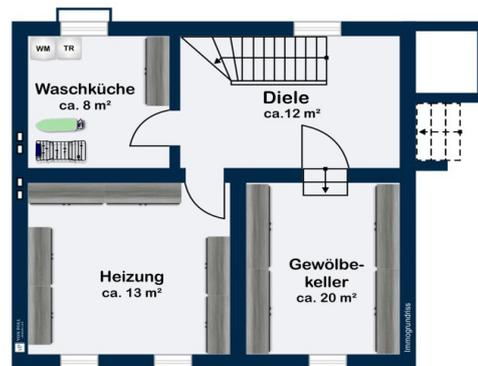
VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

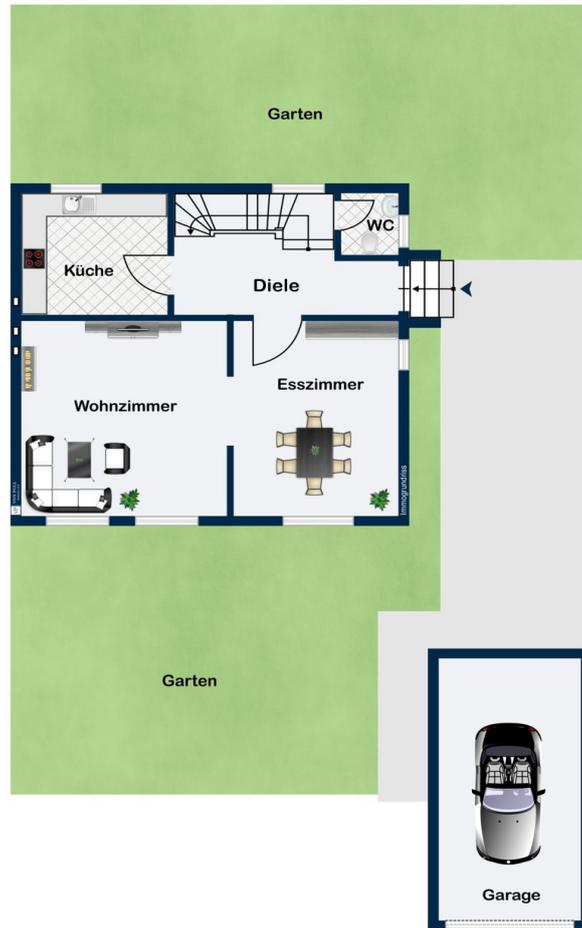
## Az ingatlan

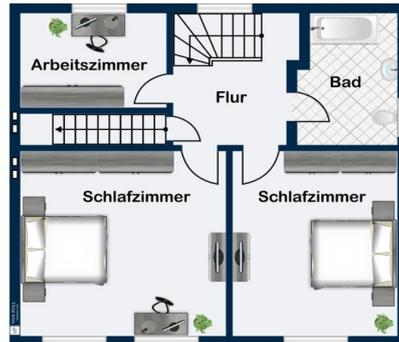


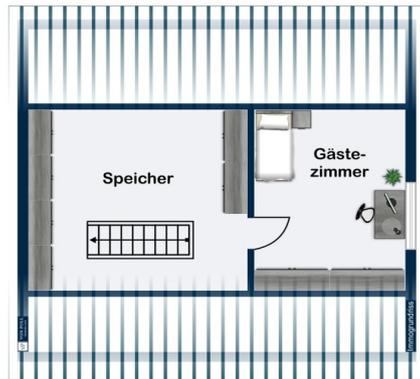
VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az els? benyomás

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen, bietet ausreichend Platz für eine Familie oder jene, die es noch werden möchten. Mit etwas Renovierungsgeschick können Sie hier ein wahres Wohlfühlzuhaus schaffen. Die durchdachte Zimmeraufteilung ermöglicht nicht nur ein harmonisches Familienleben, sondern auch die Möglichkeit für ein Homeoffice oder einen separaten Gästebereich. Das Haus liegt an einer verkehrsberuhigten Straße und wurde in massiver Bauweise errichtet. Das Grundstück umfasst ca. 248 m<sup>2</sup> – groß genug, um den Außenbereich nach Ihren Wünschen zu gestalten, ohne dass Gartenarbeit zur Hauptbeschäftigung wird. Die Raumaufteilung im Überblick: Beim Betreten des Hauses im Erdgeschoss gelangen Sie in die Diele, die genügend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend befindet sich die Küche – eine clevere Raumgestaltung, beispielsweise in U-Form, ermöglicht eine moderne und funktionale Kücheneinrichtung. Der offene Wohn- und Essbereich versprüht bereits im jetzigen Zustand einen besonderen Altbau-Charme. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen. Das Obergeschoss – Schlaf- und Rückzugsbereiche: Über eine stilvolle Echtholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Zu dem verfügt das Haus im Treppengang zum Obergeschoss, über ein zusätzliches Gäste-WC. Dachgeschoss – Rückzugsort mit Ausblick: Das Dachgeschoss bietet einen wunderbaren Platz für Ruhe und Entspannung. Hier könnte mit einem Ausbau, zusätzlicher Wohnraum entstehen – sei es als Leseecke, Hobbyraum oder Homeoffice. Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Platz für Vorräte, Gartengeräte und eine Waschküche. Im Jahr 2018 wurde eine moderne Heizungsanlage samt Wasserspeicher verbaut. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Anpassungen und Erweiterungen bietet. Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Részletes felszereltség

- Garage
- Garten mit Terrasse
- Ruhig gelegen in einer Seitenstraße
- Vollunterkellert (mit Gewölbekeller)
- Dachgeschoss mit Gästezimmer und Möglichkeit zum weiteren Ausbau
- Tageslichtbadezimmer mit separatem WC
- Echtholzparkett-Böden in Wohn- und Essbereich, Holzdielen unter Teppichböden im Obergeschoss (ausgenommen Badezimmer)

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Minden a helyszínr?!

Neckarsulm, das in unmittelbarer Nähe zu Heilbronn liegt, hat ca. 27.000 Einwohner und über 39.000 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.

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 294.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)