

Neckarsulm – Neckarsulm

## Entzückende DHH ist bereit für ein Makeover!

VP azonosító: 24188184



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

VÉTELÁR: 384.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 248 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24188184 - 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: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Áttekintés

VP azonosító	24188184
Hasznos lakótér	ca. 107 m <sup>2</sup>
Tető formája	Konyvtető
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1928
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	384.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Áttekintés: Energia adatok

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

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	294.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H

VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan





VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan



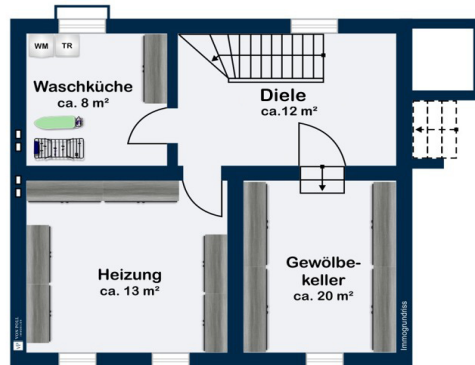
VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az ingatlan

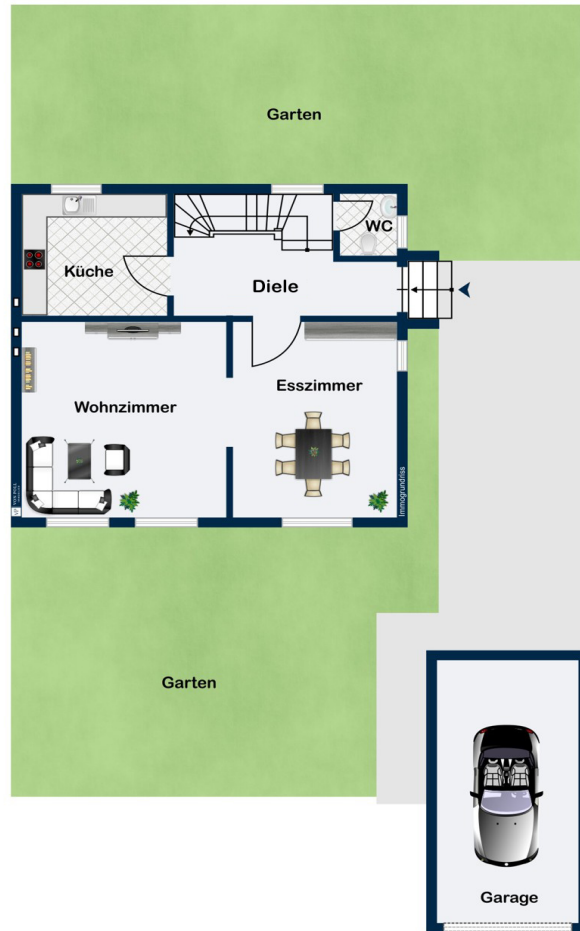


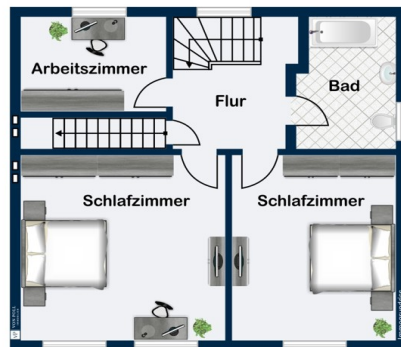
VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

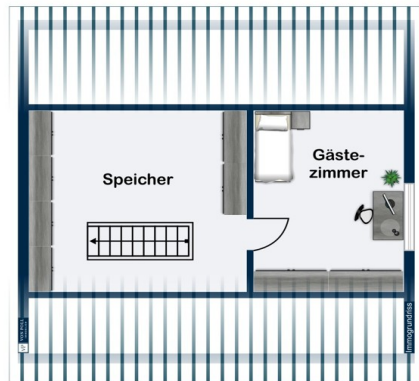
## Alaprajzok











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

VP azonosító: 24188184 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Az els? benyomás

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> ist perfekt für eine Familie oder für platzliebende Paare geeignet. Sie können es sich hier mit etwas Renovierungsgeschick richtig gemütlich machen. Die Zimmeraufteilung ermöglicht einen gemeinsamen Raum für das Familienleben, sowie auch die Alternative auf Homeoffice oder einen separaten Gästebereich. Das entzückende Häuschen erreichen Sie über eine durchfahrtsbeschränkte Straße. Es wurde in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2018 mit einer neuen Heizungsanlage und einem Wasserspeicher modernisiert. Das Grundstück von ca. 248 m<sup>2</sup> ermöglicht Ihnen den Außenbereich variabel nutzen zu können, jedoch nicht nur mit Gartenarbeit beschäftigt zu sein. Das Erdgeschoss: Sie treten ein und befinden sich in der Diele. Diese bietet genügend Platz für eine Garderobe. Angegliedert ist die Küche. Hier haben Sie das Potenzial auf eine gute Raumnutzung. Eine Gestaltung zum Beispiel in U Form ermöglicht Ihnen eine moderne und geräumige Küchenausstattung. Durch die offene Gestaltung des Wohn-Essbereichs lässt sich bereits im nicht renovierten Zustand erahnen welcher Charme einen erwarten wird. Weiter geht es über die Echtholztreppe in das Obergeschoss des Hauses: drei Zimmer und ein Bad. Gut nutzbar als Büro, Schlaf- und / oder Kinderbereich. Das Tageslichtbadezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Einen schönen Rückzugsort mit Ausblick finden Sie im Dachgeschoss vor. Hier könnten Sie weiteren behaglichen Wohnraum schaffen. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Platz für Vorräte, Gartengeräte, sowie einen Waschraum. Insgesamt bietet die Immobilie viele Gestaltungsmöglichkeiten zum Um- und Ausbau. Machen Sie sich ein Bild vor Ort und vereinbaren Sie mit uns eine Besichtigung!

VP azonosító: 24188184 - 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: 24188184 - 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: 24188184 - 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: 24188184 - 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)