

Neckarsulm / Obereisesheim

# Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

CODICE OGGETTO: 24188172

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24188172	Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1998	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.02.2029		
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La proprietà



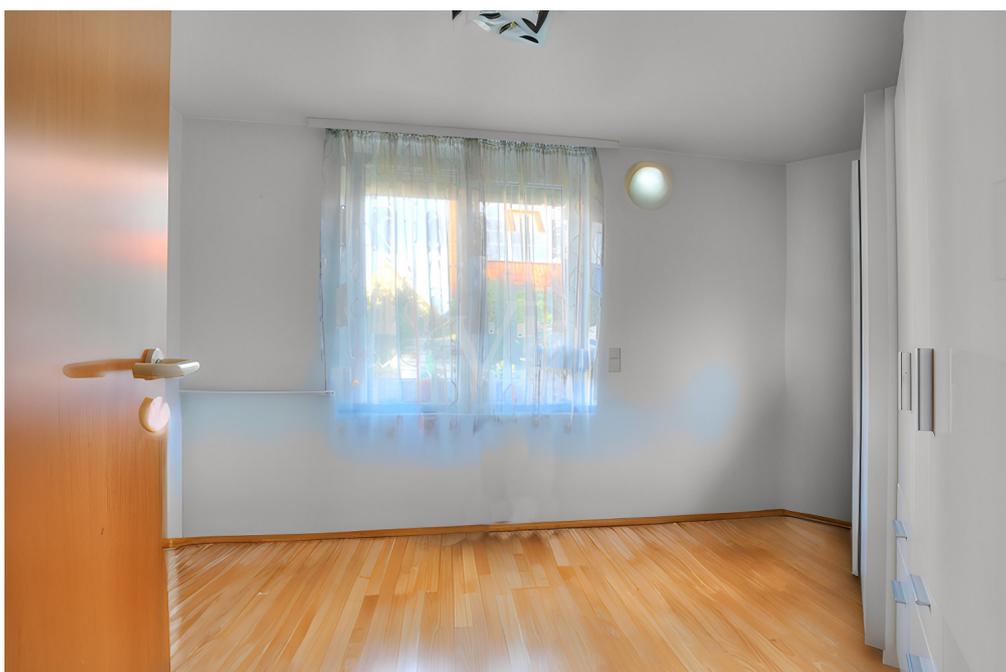
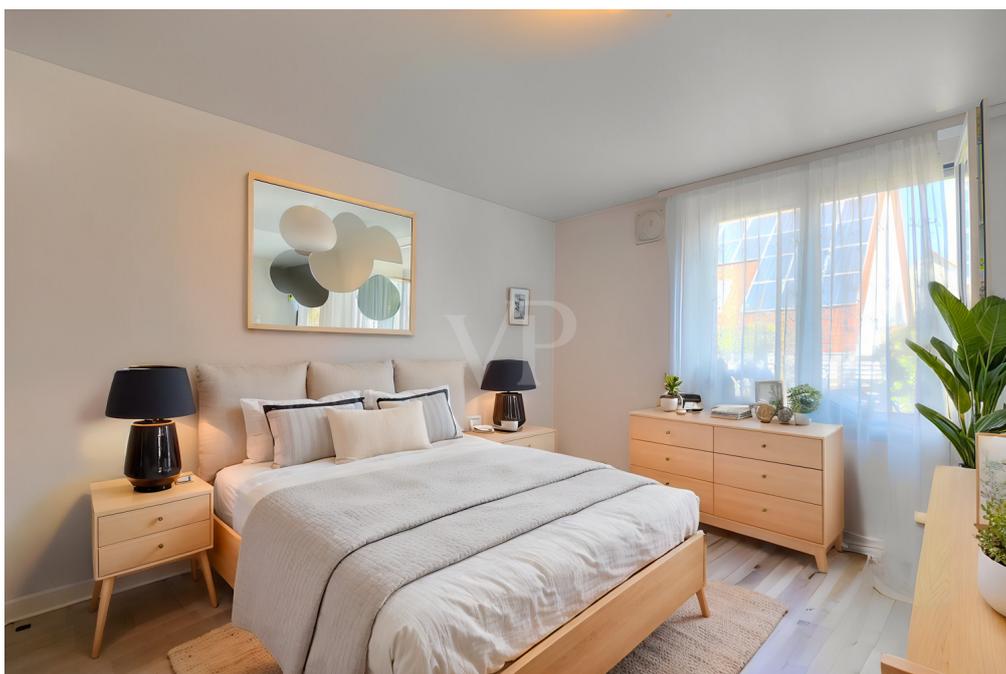
CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La proprietà



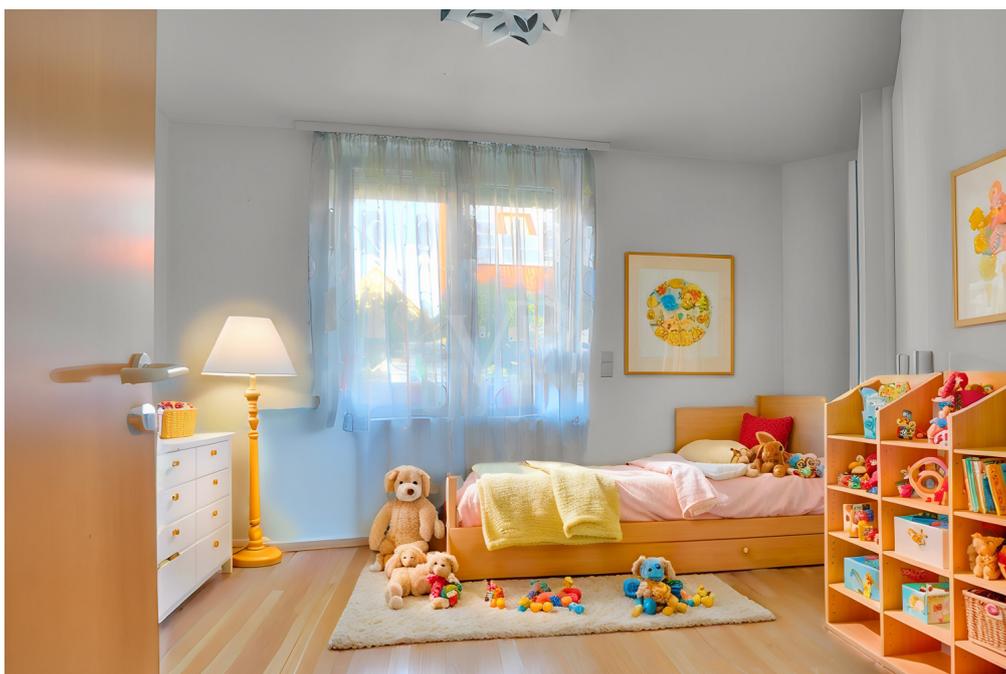
CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Etagenwohnung, errichtet im Jahr 1998, bietet auf ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine komfortable und gut durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Badezimmer wurde erstmals 2017 und dann nochmals 2022 modernisiert. Die Küche kam 2013 neu rein, sodass sie über eine helle, offene Einbauküche verfügen, die 2022 nochmal mit einer neuen Herdplatte und Backofen ausgestattet wurde. Die Wohnung erstreckt sich über drei Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bieten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und sorgt damit für guten Wohnkomfort. Der Wohnbereich ist hell und offen gestaltet, was ein einladendes Raumgefühl schafft. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse, die es ermöglicht, die Sonnenstunden optimal zu nutzen und für entspannte Momente im Freien zu sorgen. Hier lässt sich angenehmes Wohnen mit viel Tageslicht und frischer Luft erleben. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der im Mietpreis von monatlich 570€ bereits enthalten ist. Die Zentralheizung der Immobilie sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen. Diese Immobilie bietet eine ausgewogene Kombination aus Funktionalität und zeitgemäßem Wohnkomfort für Singles sowie für Paare. Für weitere Informationen oder eine Terminvereinbarung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Wohnung vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim**

## Dettagli dei servizi

- Tageslichtbadezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Helle/offene Einbauküche
- Terrasse in Süd-westausrichtung
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Tiefgaragenstellplatz
- Nettokaltmiete inklusive Tiefgaragenstellplatz beträgt aktuell 570€

**CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim**

## Tutto sulla posizione

Obereisesheim ist ein sehr beliebter Stadtteil von Neckarsulm und am 1. Mai 1972 als Ortschaft in die Stadt Neckarsulm eingemeindet. Mit seinen ca. 4300 Einwohnern ist Obereisesheim ein eher ruhigerer Stadtteil. Obereisesheim liegt im nördlichen Teil Heilbronn, ungefähr sechs Kilometer von Heilbronn entfernt, am westlichen Ufer des Neckars, gegenüber von Neckarsulm. Es liegt direkt an der Autobahn A6. Bis zum Weinsberger Kreuz, bei welchem sich die Autobahnen A6 und A81 kreuzen, sind es lediglich 7 Kilometer. Des Weiteren verläuft unweit die Bundesstraße 27 zwischen Würzburg und Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten sind in Fußnähe innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Neckarsulm selbst mit seinen rund 26.000 Einwohnern bietet eine sehr gute Infrastruktur. So zum Beispiel kulturelle Angebote, alle Schulformen, gute medizinische Versorgung und ein hohes Angebot an Freizeitgestaltung und Möglichkeiten sich hier rund um wohl zu fühlen. Wirtschaftlich ist die Region einer der stärksten in ganz Baden-Württemberg und somit auch Bundesweit.

**CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 24188172 - 74172 Neckarsulm / Obereisesheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)