

Neckarsulm – Neckarsulm

# Ein / Zwei-Familienhaus mit schönem, großem Garten und 2 Garagen in guter Lage

Número da propriedade: 24188065



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

PREÇO DE COMPRA: 745.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 622 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Numa vista geral

Número da propriedade	24188065
Área	ca. 176 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	745.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	302.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.12.2030	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel





Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

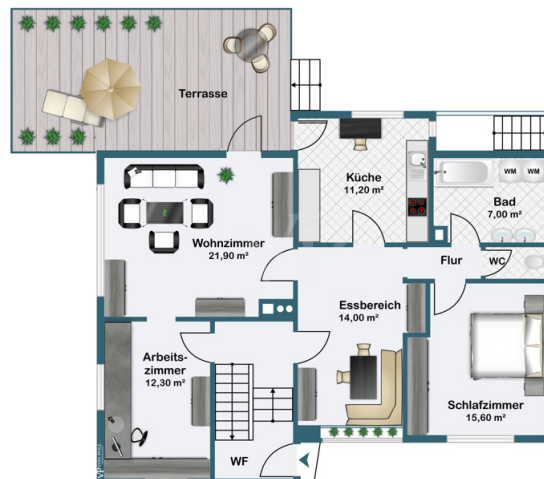
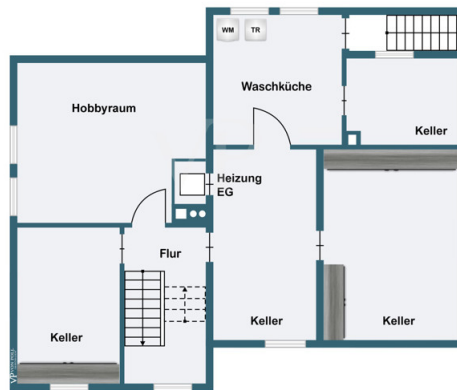
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

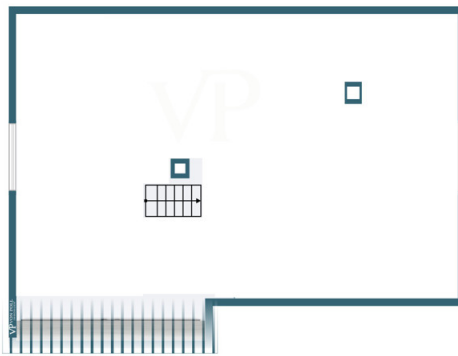
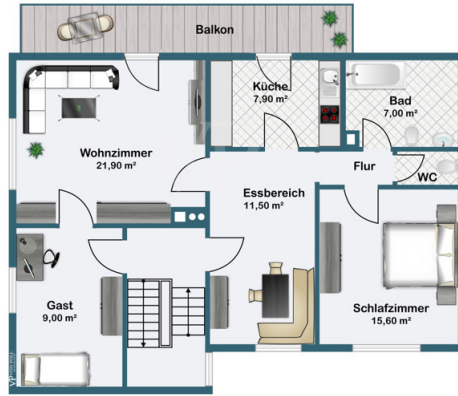
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)



Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Uma primeira impressão

Dieses vollunterkellerte Ein- / Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger und doch zentrumsnaher Lage. Ob Generationenhaus oder Anlageobjekt, diese Immobilie bietet Ihnen Möglichkeiten für die verschiedensten Wohnideen. Aktuell sind beide Wohnungen entkernt und warten auf kreative Köpfe. Nun zur Aufteilung des Hauses: Die 3,5-Zimmer Erdgeschosswohnung ist ca. 87 m<sup>2</sup> groß und optimal aufgeteilt. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die Wohnräume. Wobei die Besonderheit vorliegt, dass das dritte Zimmer über einen separaten Eingang betretbar ist. Ein perfektes Jugendzimmer oder Arbeitszimmer. Das Wohnzimmer verfügt über eine große Fensterfront und einen Zugang zur Süd-West Terrasse mit Garten. Super geeignet um eine Tasse Kaffee draußen einzunehmen und zum Feierabend die Sonne zu genießen. Das Tageslichtbad und das separate WC verfügen über Fenster. Sie haben hier den Vorteil, durch eine Renovierung die Wohnung auf einen neuen Stand zu bringen und absolut nach Ihren Vorstellungen und Wünschen herzurichten. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist z.T. bereits renoviert. Die Aufteilung ist dieselbe wie im Erdgeschoss. Das "Feature" hier: die Wohnstätte verfügt über einen großen überdachten Balkon mit Ausblick auf einen nahegelegenen Spielplatz mit Grünfläche. Den Austritt erreichen Sie über die Küche und über das Wohnzimmer. Im Tageslichtbad haben Sie die Möglichkeit die Waschmaschine aufzustellen. Ein Pluspunkt ist das separat liegende WC. Auch in dieser Etage erreichen Sie das dritte Zimmer über eine separate Tür. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut. Hier gibt es aber zusätzlich noch die Möglichkeit mit einer Dachgaube noch mehr Wohnraum zu generieren. Weiteren Stauraum finden Sie im Kellergeschoss. Zwei separate Garagen sind im Preis inkludiert. Falls Sie Fragen haben oder nähere Informationen wünschen, kontaktieren Sie uns jederzeit gerne!

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Detalhes do equipamento

- auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar
- Gute Lage
- Überdachter Balkon
- Überdachte Süd-West Terrasse
- 2 x großer Garten
- 1 x Garage mit Selektionstor + Fernbedienung
- 1 x Garage mit elektrischem Klapptor + Fernbedienung. Diese Garage besitzt am Ende ein weiteres, manuelles Klapptor
- Vollunterkellert
- 2x 3,5 Zimmer Wohnung
- 2 x Tageslichtbad
- 2 x separates WC
- Neuerungen Erdgeschoss
- 2013: - elektr. Rollladen Wohnzimmer
- Neuerungen Obergeschoss
- 2013: - Kunststofffenster 3-fach verglast
- Elektr. Rollladen mit automatischer Steuerung
- Etagenheizung
- Leitungen für Gas & Wasser
- Elektro im Bad, WC, Küche, Flur

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Tudo sobre a localização

Neckarsulm, das in unmittelbarer Nähe zu Heilbronn liegt, hat ca. 27.000 Einwohner und über 31.000 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.

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2030.

Endenergiebedarf beträgt 302.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 24188065 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)