

Neckarsulm – Neckarsulm

# Familienidylle im Grünen: Schnucklige Doppelhaushälfte mit privatem Garten in ruhiger Lage

Número da propriedade: 24188084



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

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 248 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24188084 - 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: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Numa vista geral

|                        |                        |                             |   |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 24188084               | Preço de compra             | 385.000 EUR   |
| Área                   | ca. 107 m <sup>2</sup> | Natureza                    | Casa geminada   |
| Forma do telhado       | Telhado de quatro abas | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 5                      | Modernização / Reciclagem   | 2018  |
| Quartos                | 3                      | Tipo de construção          | Sólido  |
| Casas de banho         | 1                      | Área útil                   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ano de construção      | 1928                   | Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |                             |   |

Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia | 294.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 08.08.2024          | Classificação energética | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            |                          |                          |

Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel





Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



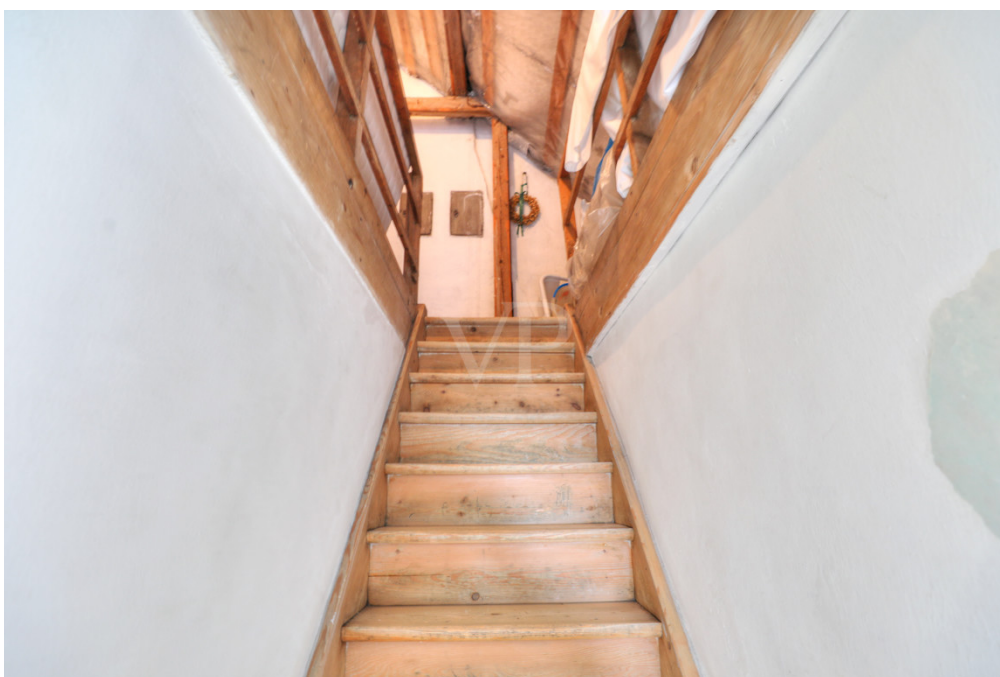
Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## O imóvel



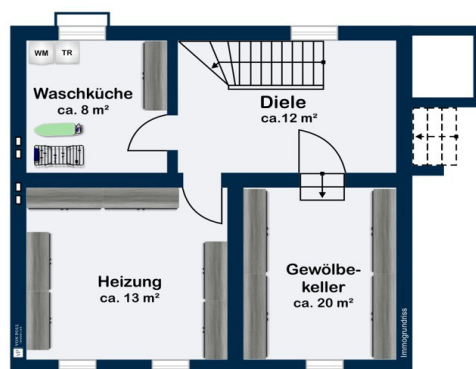
Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

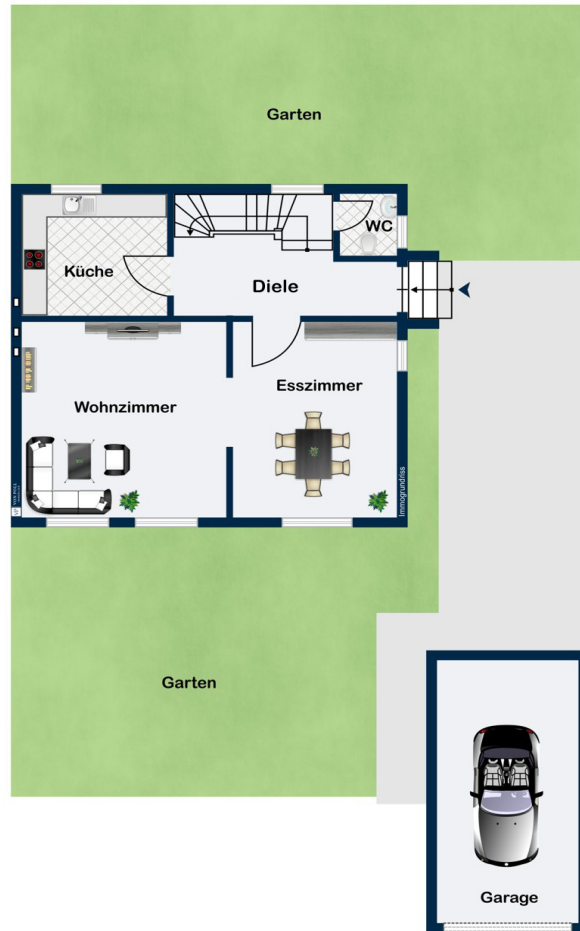
## O imóvel

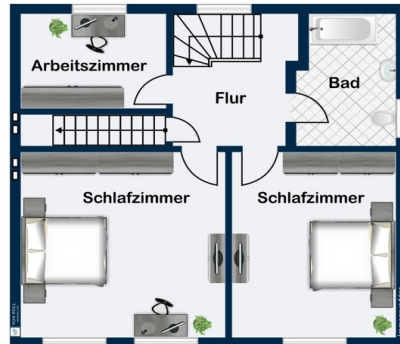


Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

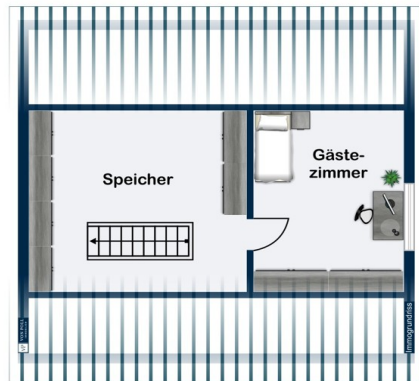
## Plantas dos pisos











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: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Uma primeira impressão

Die charmante Doppelhaushälfte wurde in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 2018 mit einer neuen Heizungsanlage und Wasserspeicher modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 248 m<sup>2</sup> bietet diese Doppelhaushälfte genügend Platz für eine Familie. Sie erreichen das Grundstück über eine durchfahrtsbeschränkte Straße. Durch die dicht gewachsene Hecke ist der Gartenabschnitt und die Terrasse zum Haus nur schwer einsehbar. Hindurch das kleine Eisentor zum Hauseingang. Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühlort! Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich dieser Doppelhaushälfte lädt mit seiner hellen und freundlichen Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen ein. Die großen Fenster lassen reichlich Tageslicht herein, welches die Räume warm und einladend wirken lassen. Das Esszimmer bietet ausreichen Platz für einen großen Esstisch. Perfekt für ein schönes Abendessen mit der Familie, oder zur gemütlichen Frühstücksrunde. Weiter geht es über die Echtholzterasse in das Obergeschoss des Hauses. Mit drei Zimmern haben Sie hier ausreichend Schlafbereich für sich und Ihre Liebsten. Das Tageslichtbadezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Sie benötigen noch etwas mehr Platz? Kein Problem! Den finden Sie im im teilweise ausgebauten Dachgeschoss vor. Ein schöner Rückzugsort mit Ausblick. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet Platz für Vorräte, Gartengeräte, sowie Obst und Gemüse. Die angrenzende Garage ist optimal für Ihr Fahrzeug und Fahrräder. Insgesamt punktet die Immobilie mit einer praktischen Raumaufteilung, einem gepflegten Garten und einer gemütlichen Atmosphäre. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung machen das Haus zu einer idealen Option für (werdende) Familien.

Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24188084 - 74172 Neckarsulm – Neckarsulm

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2024. 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.

Número da propriedade: 24188084 - 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)