Neckarsulm

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

Property ID: 25188084

PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 107 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 248 m^2

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

At a glance

Property ID	25188084
Living Space	ca. 107 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1928
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	08.08.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	294.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

The property

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

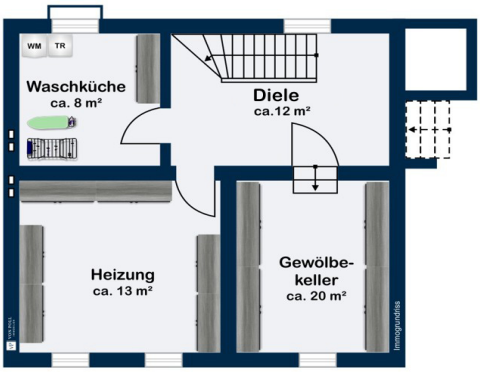
The property

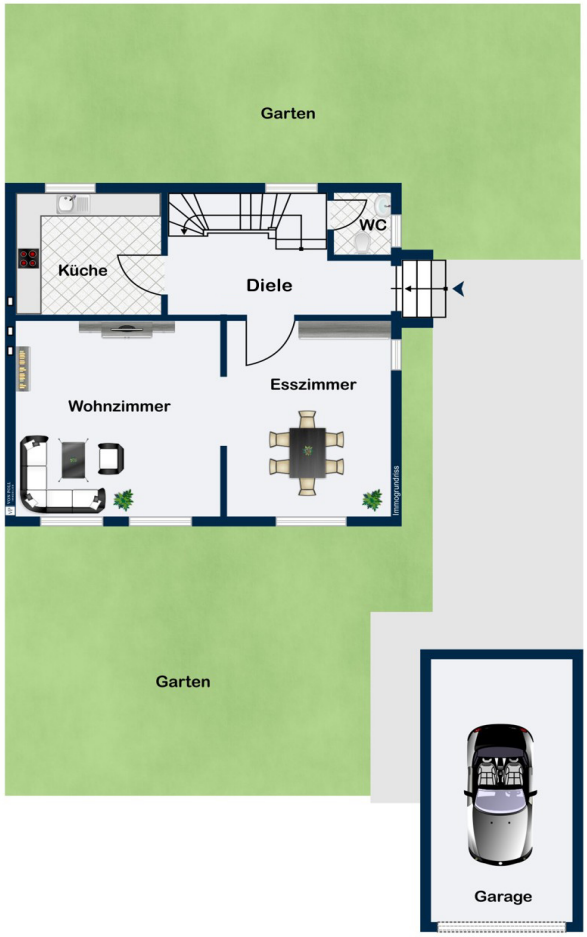
Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

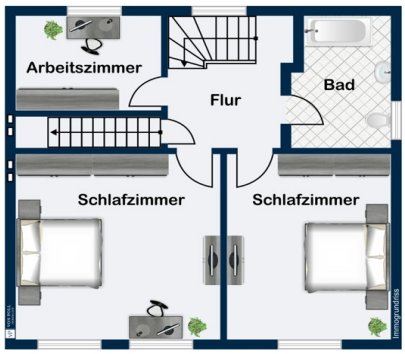
The property

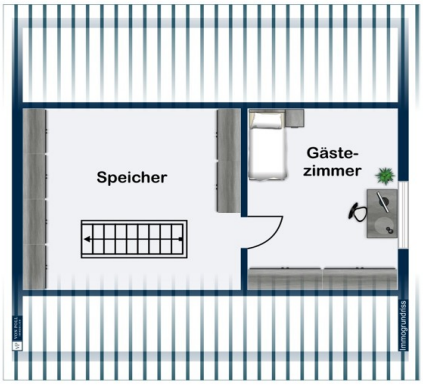
Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

Floor plans




Garten
WC
Küche
Diele
Esszimmer
Wohnzimmer
Garten
Garage


Arbeitszimmer
Flur
Bad
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Immogrundriss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

A first impression

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m², 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 Wohlfühlzuhause 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 m² – 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!

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

Details of amenities

- 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, Holzielen unter Teppichböden im Obergeschoss (ausgenommen Badezimmer)

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

All about the location

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.

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 294.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25188084 - 74172 Neckarsulm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com