

Neckarsulm

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

Número de propiedad: 25188084



PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 248 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25188084             |
| Superficie habitable | ca. 107 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas |
| Habitaciones         | 5                    |
| Dormitorios          | 3                    |
| Baños                | 1                    |
| Año de construcción  | 1928                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje           |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 345.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 08.08.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 294.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2018                   |

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



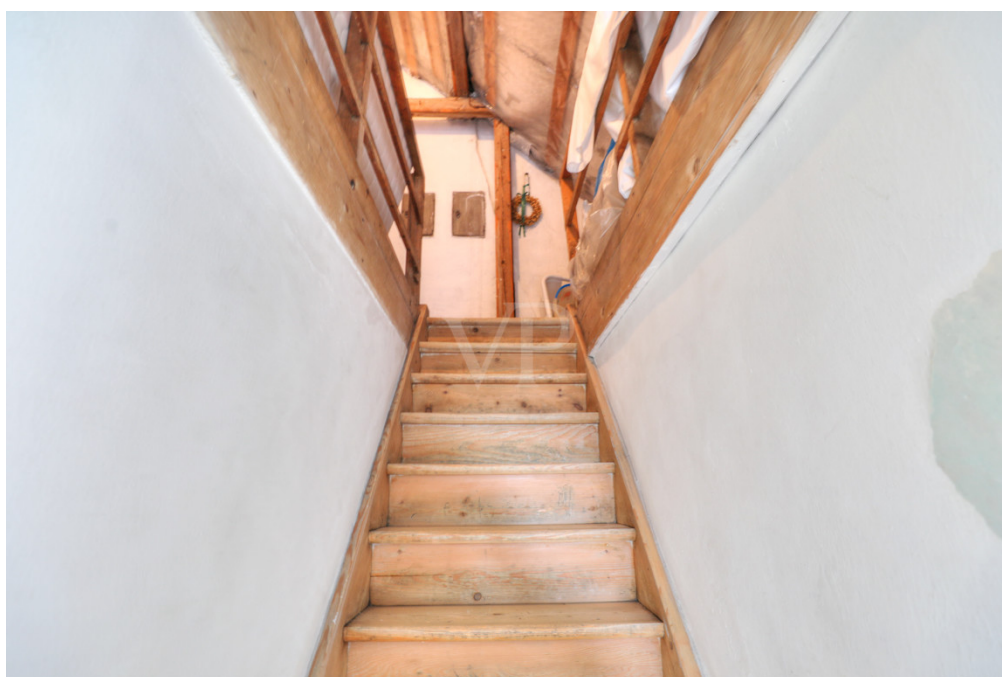
Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



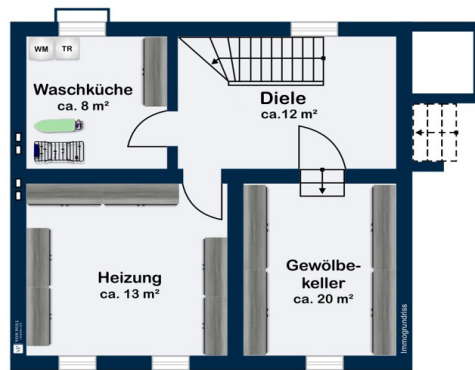
Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

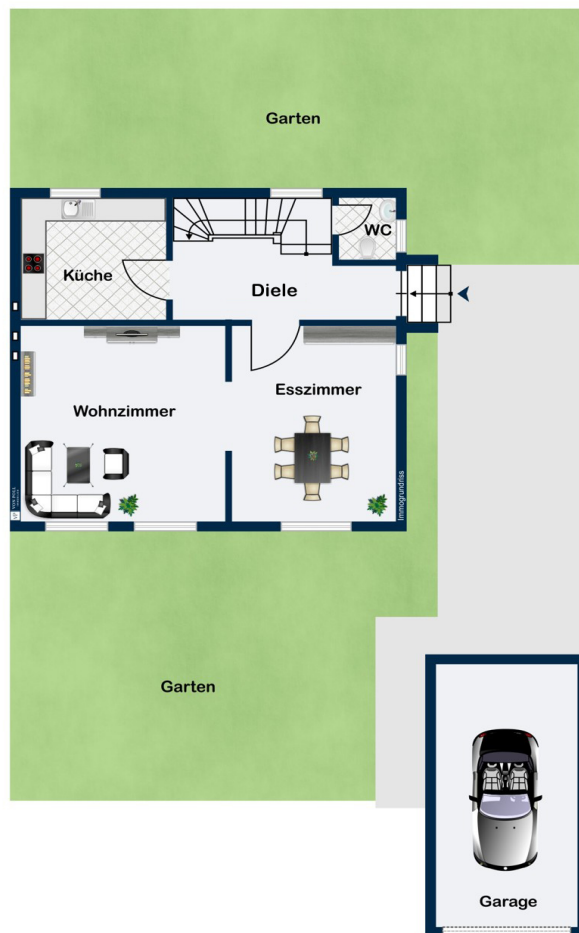
## La propiedad

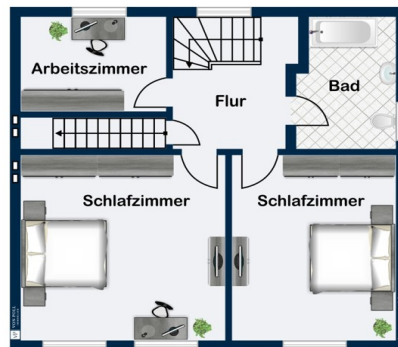


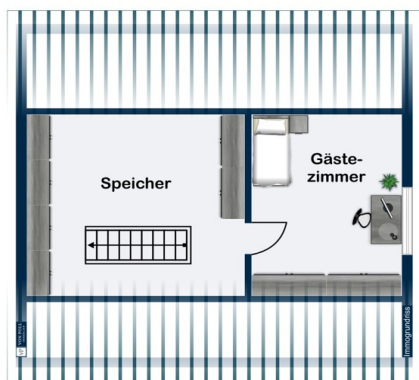
Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Una primera impresión

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, 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 Wohlfühlzuhaus 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 m<sup>2</sup> – 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!

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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