

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Viel Platz für Familie & Ideen – Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Número de propiedad: 25188077



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

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25188077                           |
| Superficie habitable | ca. 178 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 5                                  |
| Baños                | 3                                  |
| Año de construcción  | 1963                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 585.000 EUR                                                                          |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                                   |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                                 |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                              |
| Método de construcción         | Sólido                                                                               |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

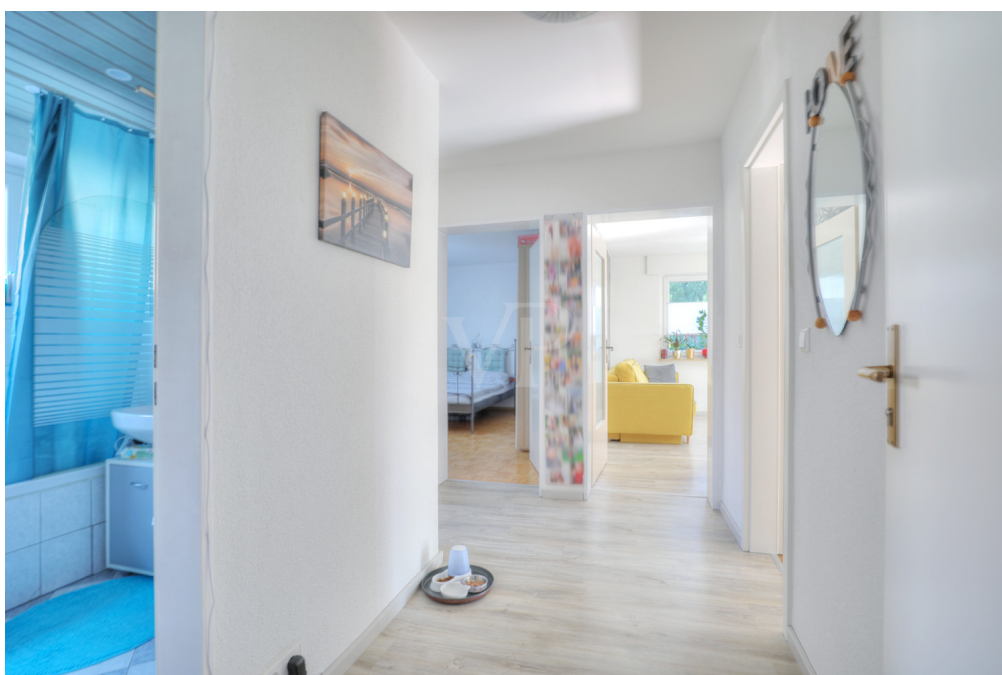
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 13.08.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 149.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



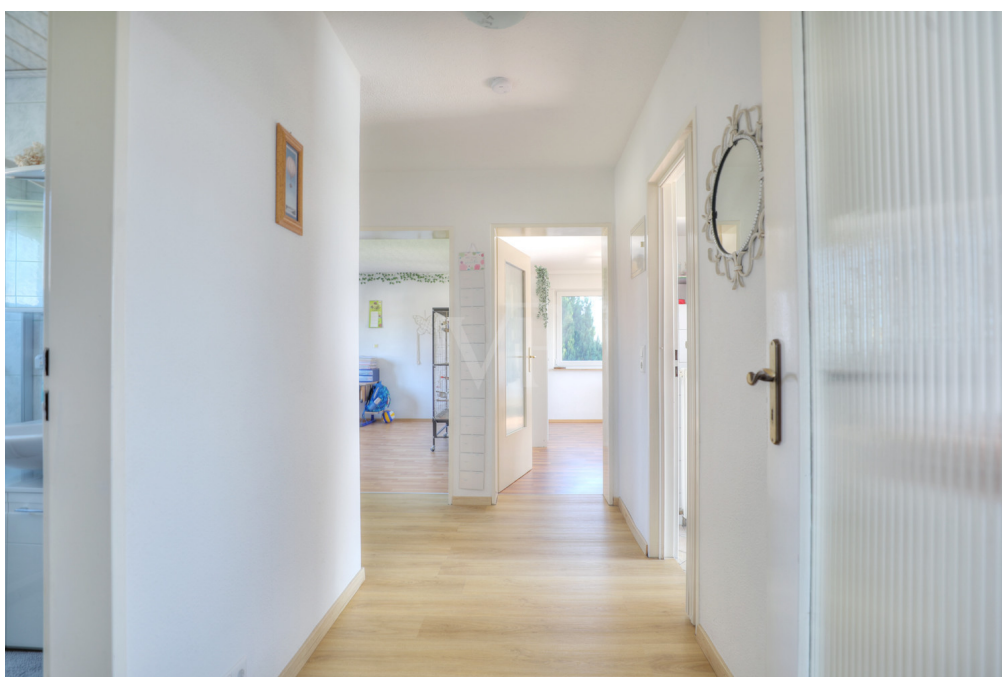
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



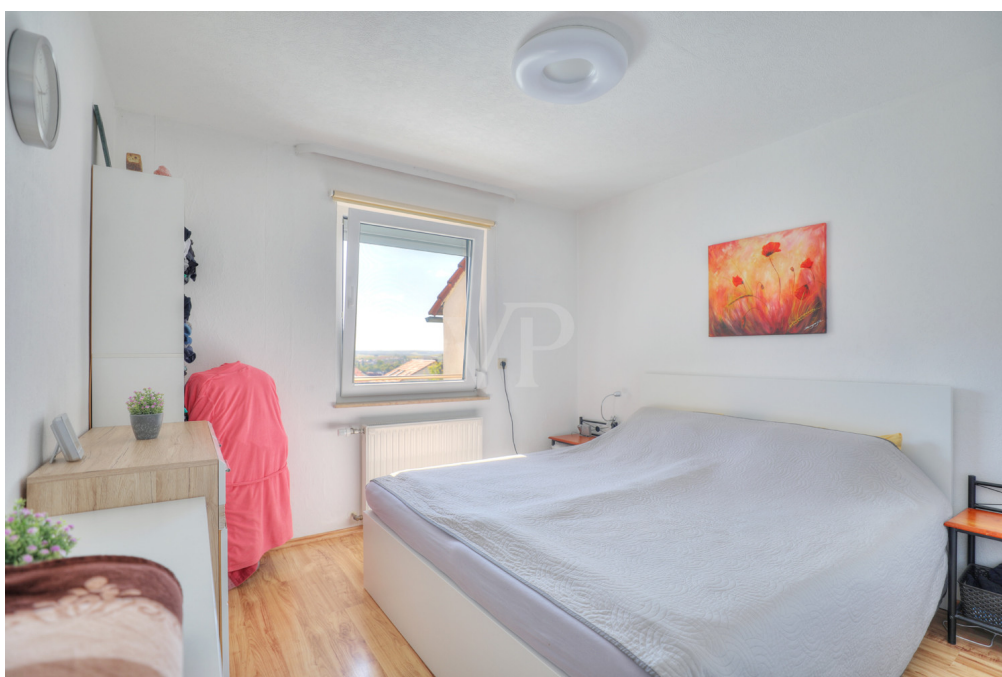
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

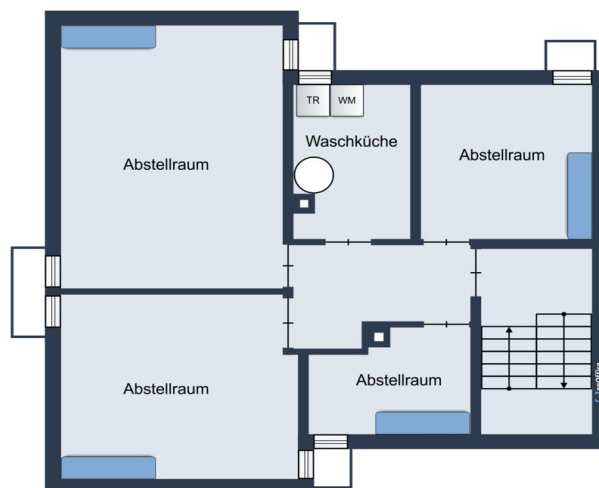
*Leading* REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

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

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

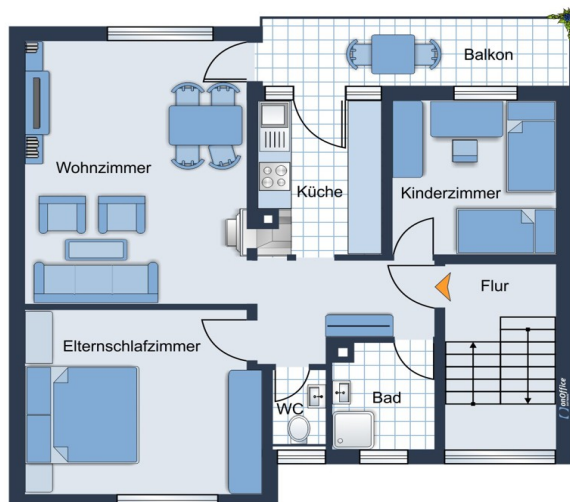
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Una primera impresión

Viel Platz für Familie & Ideen – Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Willkommen in diesem gepflegten Mehrfamilienhaus in Obersulm-Affaltrach, das sich durch fortlaufende Modernisierungen zeitgemäß und einladend präsentiert.

Errichtet in massiver Bauweise auf einem ca. 518 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet es mit rund 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Drei autarke Wohneinheiten, jeweils über einen gemeinsamen Hausflur erschlossen, bieten eine klare Trennung und maximale Privatsphäre:

- Erdgeschoss – ca. 75 m<sup>2</sup>: Helle, gut geschnittene Räume, Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-West-Terrasse samt Markise, Tageslichtbad sowie separates WC.
- Obergeschoss – ca. 70 m<sup>2</sup>: Ebenfalls lichtdurchflutet, mit Küche und Zugang zum Balkon, Tageslichtbad und separatem WC.
- Dachgeschoss – ca. 33 m<sup>2</sup>: Kürzlich ausgebaut, mit modernem Badezimmer und allen Anschlüssen für eine mögliche Küche – ideal als eigenständige Wohnung, Studio oder Gästepartment.

Der gepflegte Garten in Süd-Westausrichtung lädt zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden ein.

Zusätzliche Highlights:

- Zwei Kellerräume für private Lagerflächen
- Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum
- Separater Raum mit Sauna für Wellness-Momente
- Zwei neu gepflasterte Stellplätze direkt am Haus
- Großer Abstellraum vor dem Haus – ideal für Fahrräder, Gartengeräte & Co.
- Holz-Gartenhütte für zusätzlichen Stauraum oder als Werkstatt

Insgesamt warten 8 Zimmer auf Ihre Ideen, davon fünf Schlafzimmer (je zwei im EG und OG, eines im DG), die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Drei moderne Tageslichtbäder und die praktischen separaten WCs im EG und OG sorgen für hohen Wohnkomfort.

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, klare Strukturen, helle Räume und eine durchdachte Ausstattung – ergänzt durch einen attraktiven Garten und vielfältige Nebenflächen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Detalles de los servicios

### Neuerungen:

- 2000: Heizung und Wasserrohre erneuert (Abwasserrohre nur zum Teil)
- 2005: Kunststofffenster im EG und OG
- 2006: Holzfenster im DG
- 2015: Neue Alu Eingangstür
- 2016: Neue Parkplätze (2 Stück) vorm Haus (Hofpflasterung)
- 2016: Gästezimmer im EG neu verputzt
- 2020: Neue Heizölbehälter (Kunststoff) aufgestellt
- 2022: Dach neu gedeckt (neue Dachfolie und Dachlatten, Isolierung)
- 2022: Neue verzinkte Regenrinnen und Fallrohre
- 2022: Böden zum Teil mit Laminat und Vinyl gemacht
- 2022: Wohnzimmer renoviert im EG (Wände neu verputzt, Decke gestrichen + neuer Laminatboden)
- 2022: Abstellraum im Keller neu gefliest und den Raum frisch gestrichen
- 2023: Neues Balkongeländer
- 2023: Neue Küche im EG, neuer Fliesenspiegel, Raum neu renoviert
- 2023: Treppenhaus neu gestrichen
- 2024: Neuer Fassadenanstrich
- 2024: Neue Balkontür im DG eingebaut
- 2024-2025: DG-Ausbau und Isolierung im Wohnzimmer
- 2025: Flur und Küche neu gefliest im DG
- 2025: Glasfaseranschluss

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Todo sobre la ubicación

Obersulm, mit rund 14.000 Einwohnern größte Gemeinde im Sulmtal, liegt malerisch am Fuße der Löwensteiner Berge und vereint ländliche Idylle mit bester Anbindung. Die Gemeinde entstand 1972 durch den Zusammenschluss der Ortsteile Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach, Weiler und Willsbach. Bekannt ist die Region weit über ihre Grenzen hinaus für ihre ausgezeichneten Weine, die reizvolle Landschaft und den beliebten Breitenauer See – ein vielseitiges Naherholungsgebiet zum Schwimmen, Segeln, Wandern und Radfahren.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B39 gelangen Sie schnell nach Heilbronn und Schwäbisch Hall, und das Autobahnkreuz Weinsberg mit der A81 (Würzburg–Stuttgart) und A6 (Nürnberg–Mannheim) ist nur wenige Kilometer entfernt. Auch eine S-Bahn-Anbindung nach Heilbronn und Öhringen sorgt für eine bequeme Verbindung ohne Auto.

Der Ortsteil Affaltrach zählt rund 4.447 Einwohner (Stand Juni 2023) und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind bequem erreichbar. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in der Umgebung machen den Standort besonders familienfreundlich.

Die Straße liegt in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, darunter Tennisplätze, Sporthallen, ein Hallenbad und vielseitige Vereinsaktivitäten. Umgeben von Weinbergen, Wiesen und Wäldern bietet die Region ein weitläufiges Netz an Wander- und Radwegen – perfekt, um Natur und Erholung direkt vor der Haustür zu genießen.

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 149.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## 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)