

Neckarsulm

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

VP azonosító: 24188065

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 745.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 622 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Áttekintés

VP azonosító	24188065	Vételár	745.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 176 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	7	Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Hálósobák	4	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély
FÜRD?SZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1958		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs		

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	302.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.12.2030	Energiaterhelési besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan





VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan





VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az ingatlan

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 IN THE WORLD®

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 08/2023

Top-Makler Heilbronn



Höchste Note für

Von Poll Immobilien

IM TEXT: 2.084 Makler

CELESTIC BROS. 08/23

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)

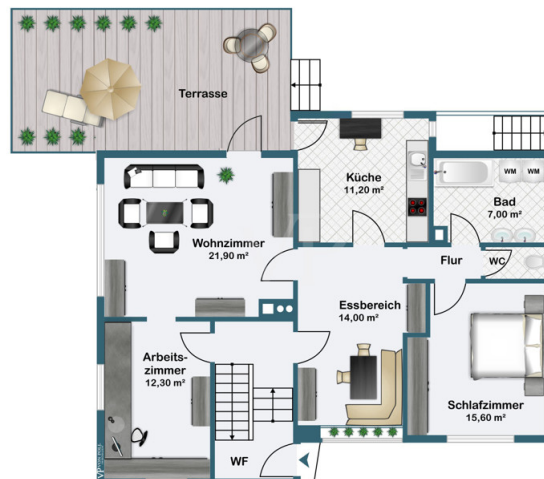
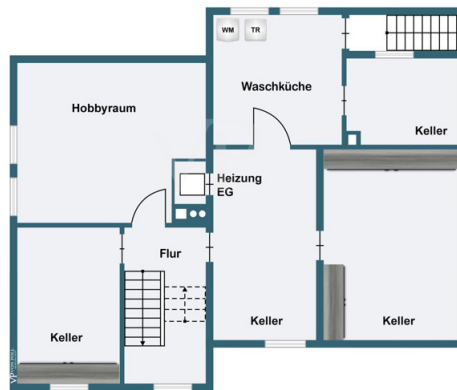
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

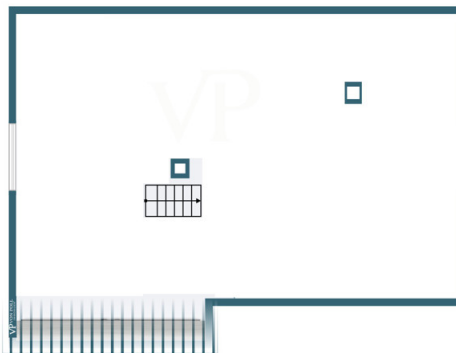
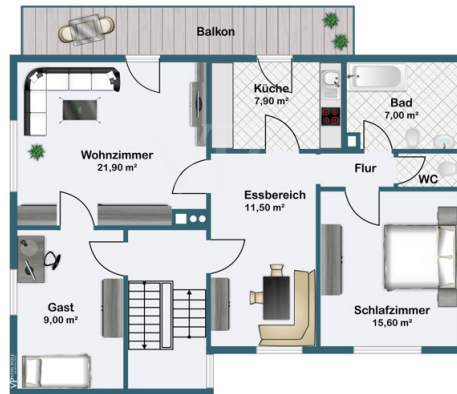
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

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

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Részletes felszereltség

- 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



VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24188065 - 74172 Neckarsulm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)