

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

# Charmantes Dreiparteienhaus mit sonniger Süd- Westausrichtung und modernen Wohnkomfort

Objektnummer: 25188041



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

**KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 518 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	25188041
Wohnfläche	ca. 178 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	645.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.08.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



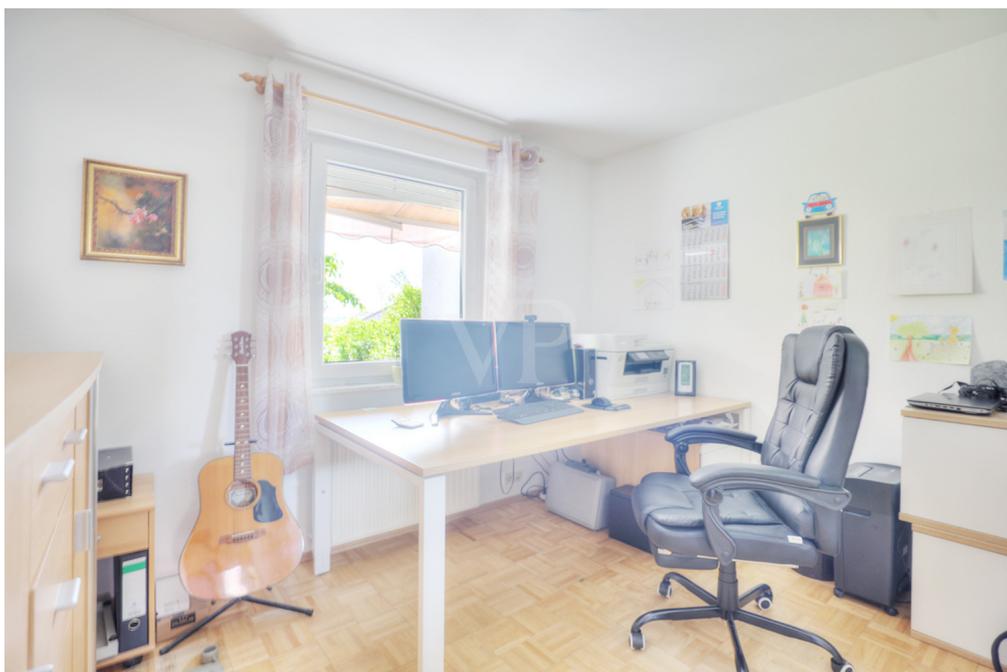
Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



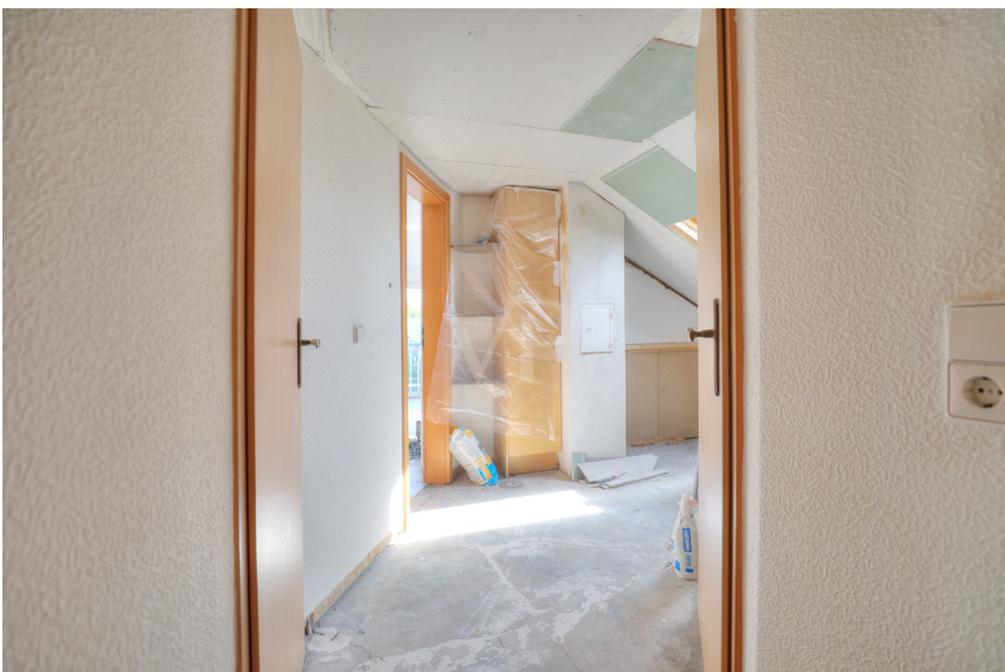
Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Die Immobilie



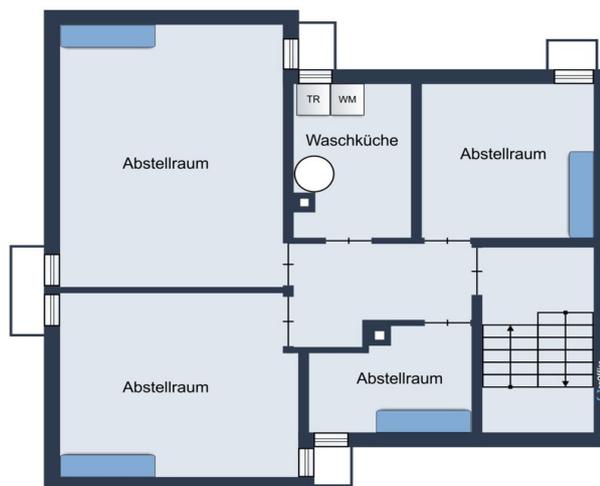
Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

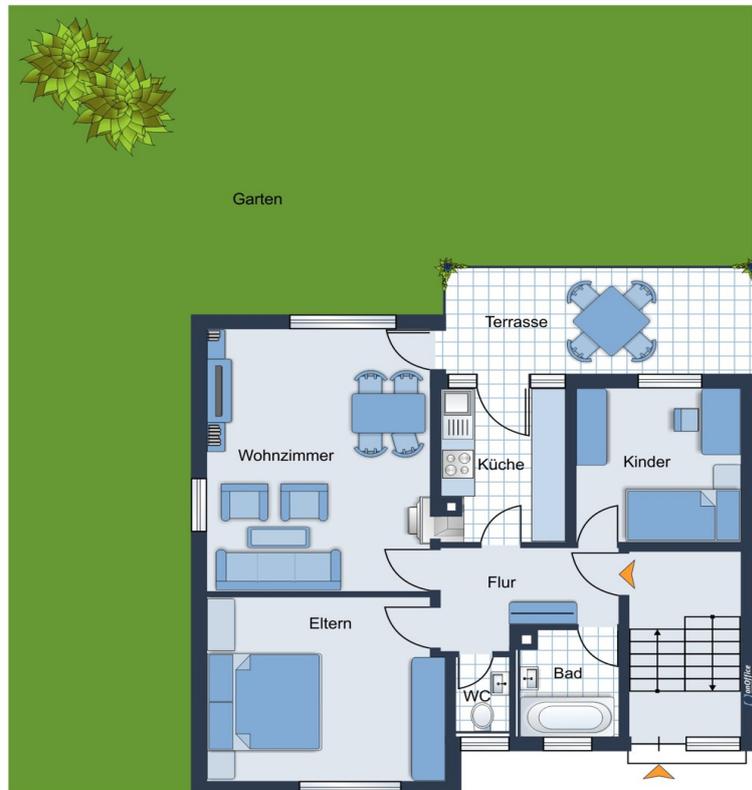
## Die Immobilie

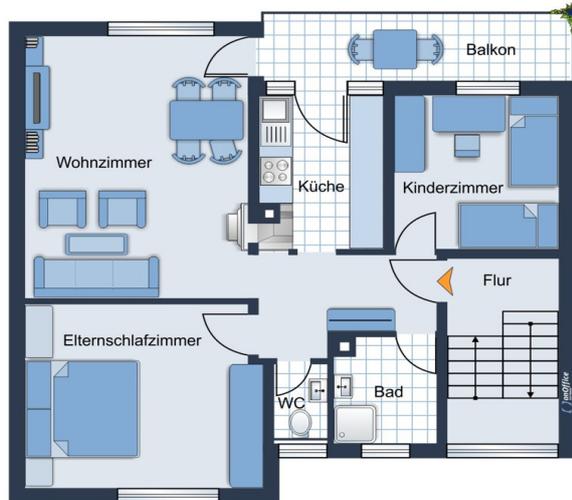


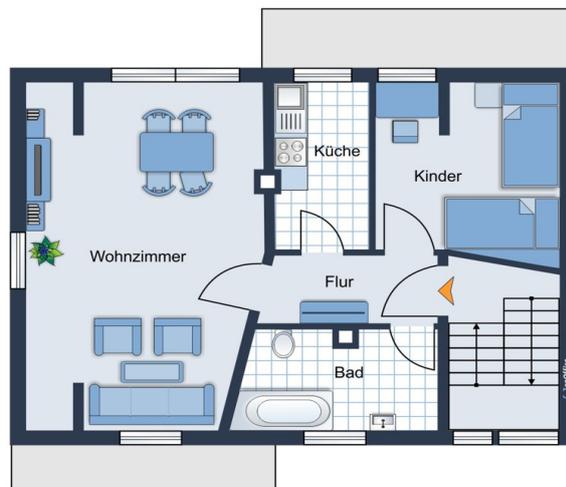
Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Mehrfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>. Auf einem sonnigen Grundstück von rund 518 m<sup>2</sup> gelegen, bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage mit drei autarken Wohneinheiten zur Vermietung.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Lediglich die Küche im Dachgeschoss muss noch ergänzt werden, was Ihnen gestalterische Freiheit für den letzten Feinschliff bietet. Ein besonderes Highlight des Hauses sind die hellen Küchen, Wohn- und Kinderzimmer, die dank der idealen Süd-Westausrichtung den ganzen Tag über in freundliches Sonnenlicht getaucht werden. Große Fensterfronten schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, die den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Das Objekt verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer. Drei Bäder sorgen für eine optimale Nutzung als Mehrfamilienhaus: Im Erdgeschoss genießen Sie ein Tageslichtbad mit Badewanne, während das Obergeschoss mit einer komfortablen Duschkabine ausgestattet ist. Praktischerweise befinden sich die WC´s im Erd- und Obergeschoss jeweils separat, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die schön angelegte Terrasse mit direktem Zugang zum großen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Im Obergeschoss erwartet Sie zudem ein überdachter Balkon – perfekt, um den Sonnenuntergang in vollen Zügen zu genießen.

In den letzten Jahrzehnten wurde das Haus fortlaufend modernisiert und befindet sich daher in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2000 wurden die Heizungsanlage sowie sämtliche Wasserleitungen erneuert, zudem erfolgte ein teilweiser Austausch der Abwasserrohre. Im Jahr 2005 folgte der Einbau moderner Kunststoffenster im Erd- und Obergeschoss, wodurch sowohl die Energieeffizienz als auch der Wohnkomfort spürbar verbessert wurden. Darüber hinaus wurde das Haus 2025 an das Glasfasernetz angeschlossen, was den Bewohnern eine zukunftssichere und leistungsstarke Internetverbindung bietet. Eine detaillierte Aufstellung sämtlicher durchgeführter Maßnahmen finden Sie in der Ausstattungsbeschreibung.

Dieses liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine helle, freundliche

Atmosphäre, die clevere Raumaufteilung und den gepflegten Zustand. Es eignet sich sowohl für Familien, die viel Platz benötigen, als auch für Investoren, die eine solide Immobilie mit attraktiver Renditechance suchen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von diesem charmanten Haus begeistern!

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Ausstattung und Details

### 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

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Alles zum Standort

### Leben im Herzen des Weinsberger Tals

Obersulm ist mit rund 14.000 Einwohnern die größte Gemeinde im Sulmtal und liegt idyllisch am Fuß der Löwensteiner Berge. Die Gemeinde entstand 1972 durch den Zusammenschluss der Ortsteile Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach, Weiler und Willsbach. Die Region ist über die Grenzen hinaus bekannt für ihren hervorragenden Wein und das beliebte Naherholungsgebiet Breitenauer See. Obersulm liegt verkehrsgünstig an der B 39 Heilbronn–Schwäbisch Hall und ist nur wenige Kilometer vom Autobahnkreuz Weinsberg entfernt, wo sich die A 81 (Würzburg–Stuttgart) und die A 6 (Nürnberg–Mannheim) kreuzen

Der Ortsteil Affaltrach zählt etwa 4.447 Einwohner (Stand: Juni 2023) und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Eichendorffstraße befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen und bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die zu Erholung und Aktivität einladen.

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2025.

Endenergiebedarf beträgt 153.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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