Neckarsulm

Chance für Visionäre: Teilsaniertes Haus mit großem Potenzial

??????? ????????: 25188004

???? ??????: 690.000 EUR • ?????????: ca. 176 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 622 m²

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ??? ?????

??????? ????????	25188004
?????????	ca. 176 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1958
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	690.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 80 m²
??????	???????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.12.2030
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	302.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1993

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

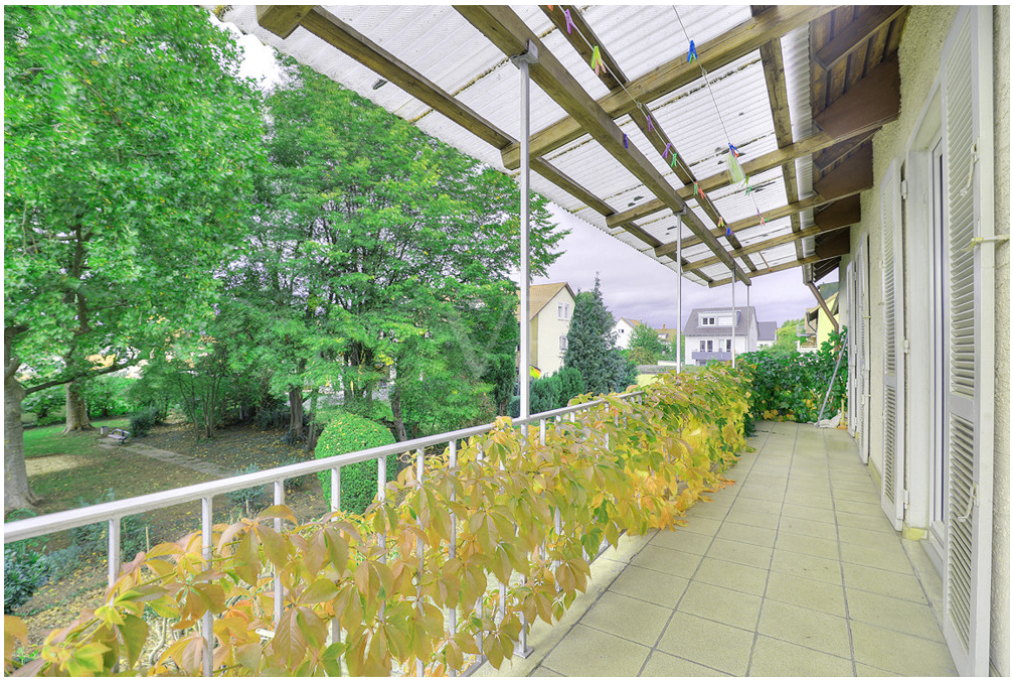
?? ???????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????



??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Verstärken Sie unser Team als selbstständiger Immobilienmakler (w/m/d) in Heilbronn

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über gute Standortkenntnisse in Heilbronn und Umgebung. Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie, gern auch via E-Mail, an:

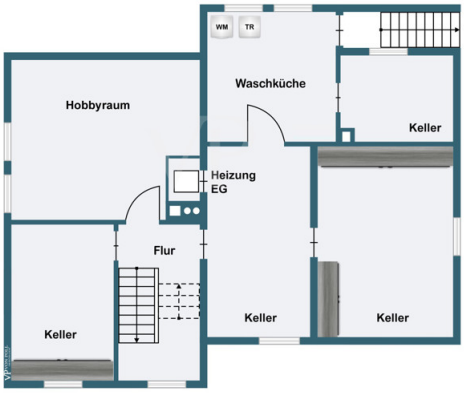
heilbronn@von-poll.com

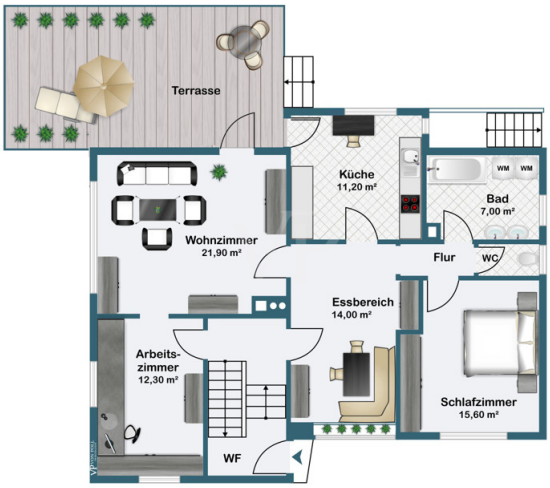
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | T.: 07131 - 12 32 46 0

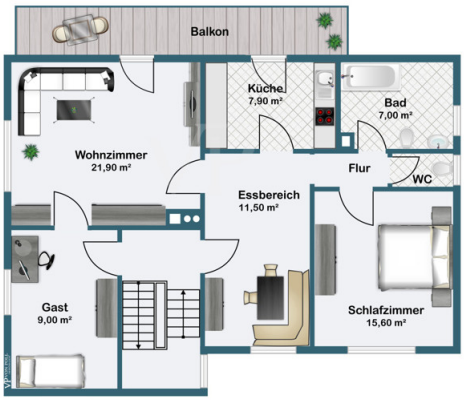
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/heilbronn

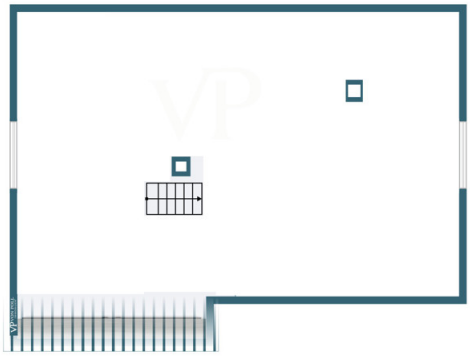
??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

??????






Balkon
Wohnzimmer
21,90 m²
Küche
7,90 m²
Bad
7,00 m²
Flur
WC
Essbereich
11,50 m²
Gast
9,00 m²
Schlafzimmer
15,60 m²



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus, welches in massiver Bauweise erbaut wurde und sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 622 m² Größe befindet. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 176 m² und bietet mit acht Zimmern, davon vier Schlafzimmern, ausreichend Platz für eine große Familie oder zwei separate Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss:
Dieses Erdgeschoss bietet mit seinen vier großzügigen Zimmern eine ideale Basis für Ihr neues Zuhause oder Ihr nächstes Renovierungsprojekt. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen und sich ein gemütliches Heim schaffen.
Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit einer Wohnfläche von ca. 21 m², welches 2013 durch den elektrischen Rollladen aufgewertet wurde. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse in West-Ausrichtung, die einen herrlichen Blick in den angrenzenden Garten eröffnet – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.
Das Tageslichtbadezimmer kann zu einer einladenden Wellness-Oase gestaltet werden. Das WC steht separat zum Badezimmer zur Verfügung.
Zudem verfügt die Ebene über ein ca. 14 m² großes Esszimmer, welches sich gegenüber der Küche befindet. Die restlichen beiden Zimmer lassen sich flexibel nutzen, ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.
Die Wohneinheit ist aktuell entkernt und bietet mit dem durchdachten Grundriss viel Potenzial, um ein echtes Schmuckstück zu werden.

Das Obergeschoss:
Dieses ist wie das Erdgeschoss aufgebaut: Vom Treppenhaus aus, befindet sich auf der linken Seite ein Gästezimmer, das auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann.
Dieses grenzt direkt an den geräumigen Wohnbereich an, der über einen Zugang zum Balkon in West-Ausrichtung verfügt. Von hier aus können Sie die Abendsonne genießen und den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.
Nach dem Wohnzimmer gelangen Sie in das ca. 11 m²große Esszimmer, das reichlich Platz für eine große Familie bietet – ob beim gemeinsamen Abendessen oder einem Spieleabend.
Daneben befindet sich die moderne Küche, welche genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien und Lebensmittel bietet. Zudem haben Sie hier ebenfalls einen Zugang zum überdachten Balkon.
Auf dieser Ebene finden Sie auch ein voll ausgestattetes Tageslicht Badezimmer inklusive Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken mit einem modernen

dunklen Fliesenboden vor. Angrenzend befindet sich das praktische separate Tageslicht-WC.
Das letzte Zimmer der Ebene eignet sich mit ca. 15 m² Wohnfläche als Schlaf- oder Hobbyzimmer, je nach Bedarf.
Das Obergeschoss profitiert von neueren Modernisierungen, darunter dreifach verglaste Kunststofffenster und elektrische Rollläden mit automatischer Steuerung. Beide Etagen verfügen über Etagenheizungen und die erforderlichen Leitungen für Gas und Wasser, die ebenfalls im Jahr 2013 erneuert wurden. Die Elektrik in Bad, WC, Küche und Flur wurde teilweise erneuert.

Der Außenbereich ist mit zwei großen Gärten besonders attraktiv, die sowohl vor als auch hinter dem Haus zur Verfügung stehen und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bieten. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen bereit. Das Haus ist vollunterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für den Kellerbereich bietet.

Dieses Zweifamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine Flexibilität in der Nutzung, sondern auch durch die praktische Raumaufteilung und die Modernisierungen, die den Wohnstandard erheblich verbessern. Zusammengefasst bietet sich hier eine ausgezeichnete Gelegenheit für Interessierte, die sowohl eine langfristige Wohnlösung als auch eine Immobilie mit Entwicklungspotential suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, kommen Sie gerne auf uns zu.

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

????????????? ??? ???????

- Auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar
- Gute Lage
- Überdachter Balkon
- Überdachte Südwest-Terrasse
- Großer Garten vor und hinter dem Haus
- Eine Garage mit Sektionaltor + Fernbedienung
- Eine Garage mit elektrischem Schwingtor + Fernbedienung. Diese Garage besitzt am Ende ein weiteres, manuelles Tor
- Vollunterkellert
- Zwei autarke Wohnungen mit jeweils vier Zimmer
- Zwei Tageslichtbäder mit separatem WC

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

??? ??? ??? ??????????

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.

In jüngerer Zeit hat sich die Stadt auch als Vorreiter für nachhaltige Technologien und Smart-City-Konzepte profiliert. Der Einsatz intelligenter Verkehrssysteme, darunter autonome Shuttlebusse, die mit künstlicher Intelligenz gesteuert werden, ist ein Beispiel für die Innovationskraft der Region. Darüber hinaus hat Neckarsulm in erneuerbare Energien investiert, mit einer stetigen Erweiterung von Photovoltaikflächen und der Integration von Smart Grids in das lokale Energienetz.

Neckarsulm ist zudem Teil eines Netzwerks für Wasserstofftechnologien, das auf die Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität abzielt. Der Standort beherbergt moderne Forschungseinrichtungen, die sich mit der Herstellung und Speicherung von grünem Wasserstoff befassen. Das Ziel: die Transformation hin zu einer klimafreundlichen Industrie.

Auch in der Digitalisierung macht die Stadt große Fortschritte. Das 5G-Netz wurde flächendeckend ausgebaut, um Industrie 4.0 und smarte Logistiklösungen zu unterstützen. Unternehmen vor Ort profitieren von digitalen Hubs, in denen Start-ups und etablierte Firmen gemeinsam an innovativen Lösungen arbeiten.

Mit diesen zukunftsweisenden Projekten ist Neckarsulm nicht nur ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, sondern auch ein Vorbild für moderne, nachhaltige Stadtentwicklung.

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.12.2030.
Endenergiebedarf beträgt 302.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ????????: 25188004 - 74172 Neckarsulm

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Mario Roider

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com