Neckarsulm

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

***VP azonosító: 25188084***

**VÉTELÁR:** 345.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 107 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 248 m²

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25188084 |
| Hasznos lakótér | ca. 107 m² |
| Teto formája | Konytteto |
| Szobák | 5 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1928 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 345.000 EUR |
| Ház | Ikerház fele |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2018 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.08.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 294.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2018 |

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

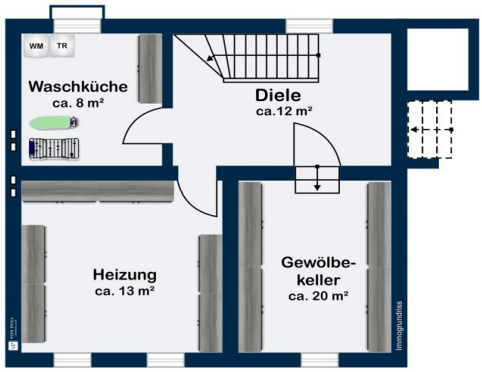
# Az ingatlan

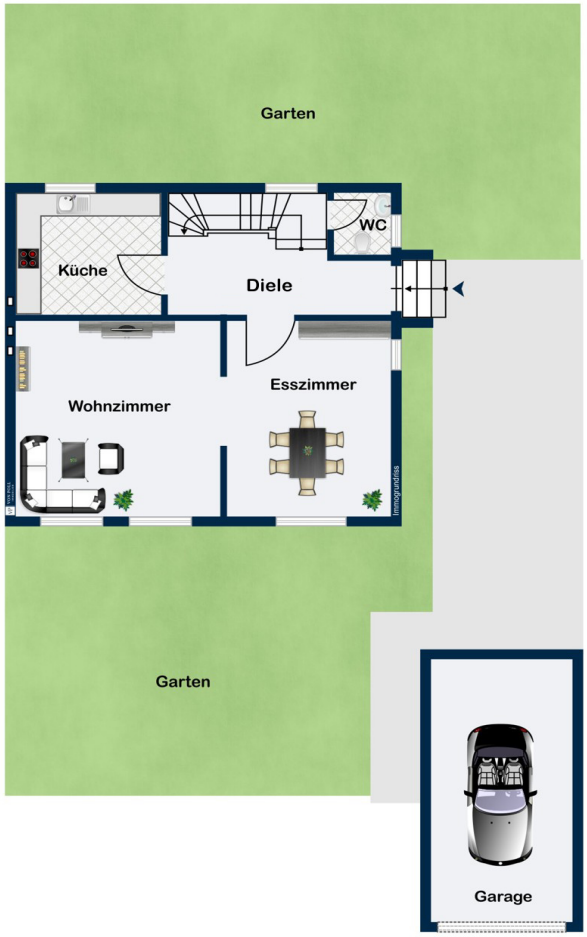
**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

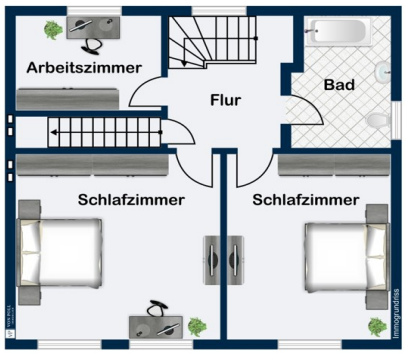
# Az ingatlan

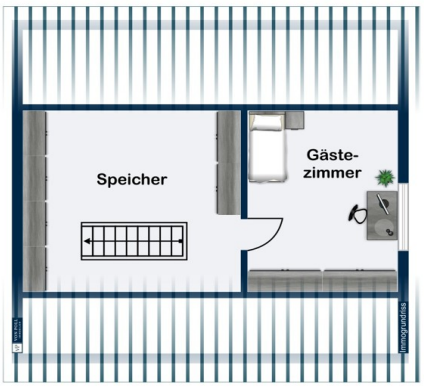
**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Alaprajzok




Garten
WC
Küche
Diele
Esszimmer
Wohnzimmer
Garten
Garage


Arbeitszimmer
Flur
Bad
Schlafzimmer
Schlafzimmer




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

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Az elso benyomás

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m², 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 Wohlfühlzuhause 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 m² – 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!

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Részletes felszereltség

- 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, Holzielen unter Teppichböden im Obergeschoss (ausgenommen Badezimmer)

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 294.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**VP azonosító: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com