

Neckarsulm

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

CODICE OGGETTO: 25188084

PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 248 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188084
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	294.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



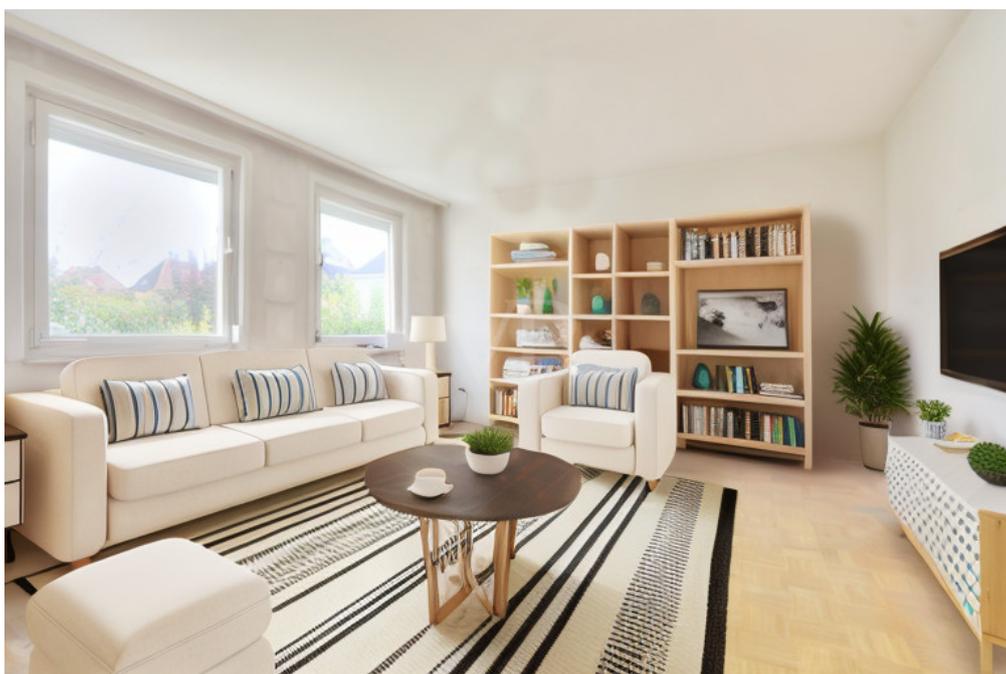
CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



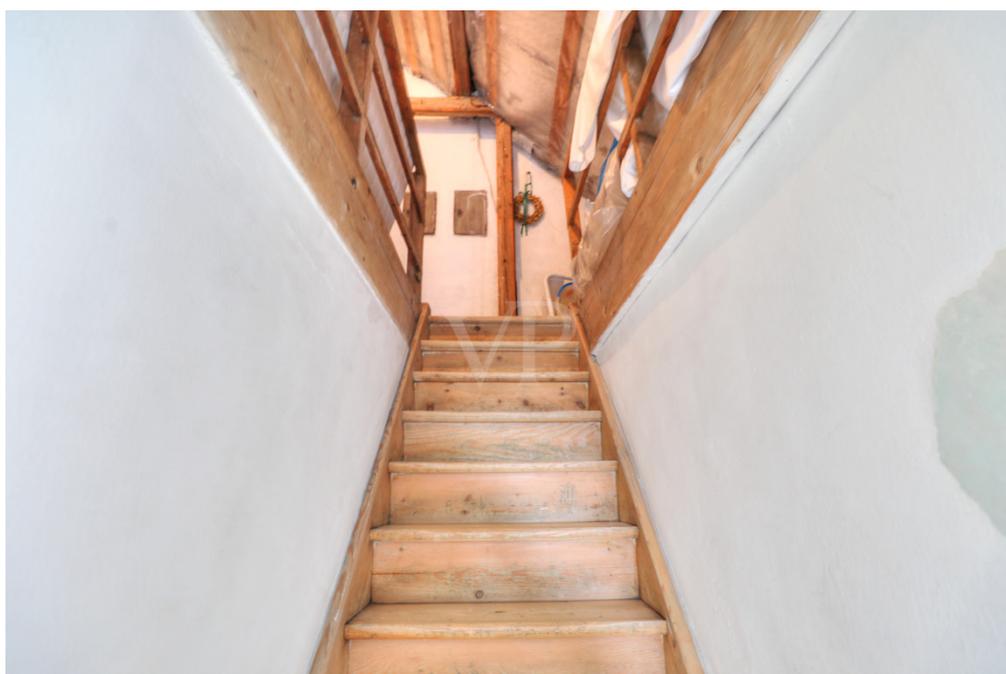
CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



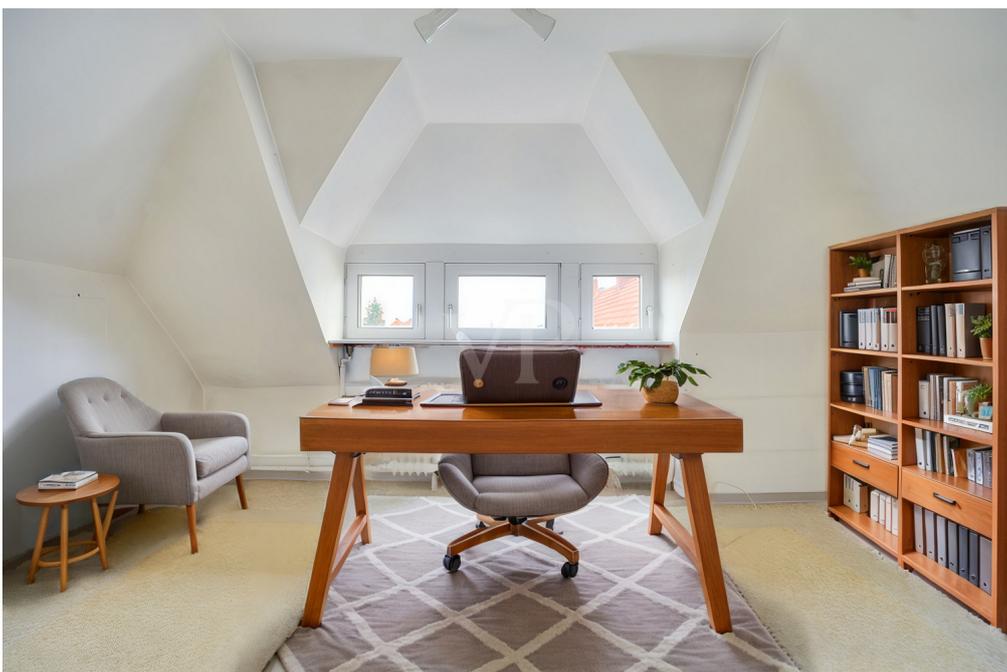
CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## La proprietà



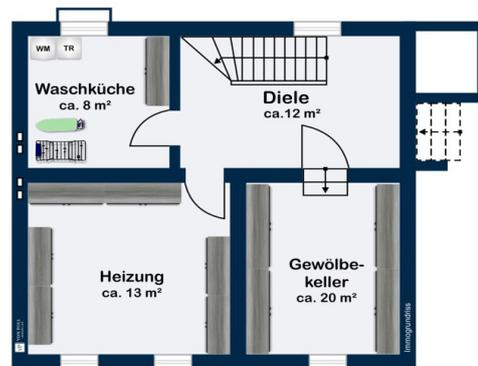
CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

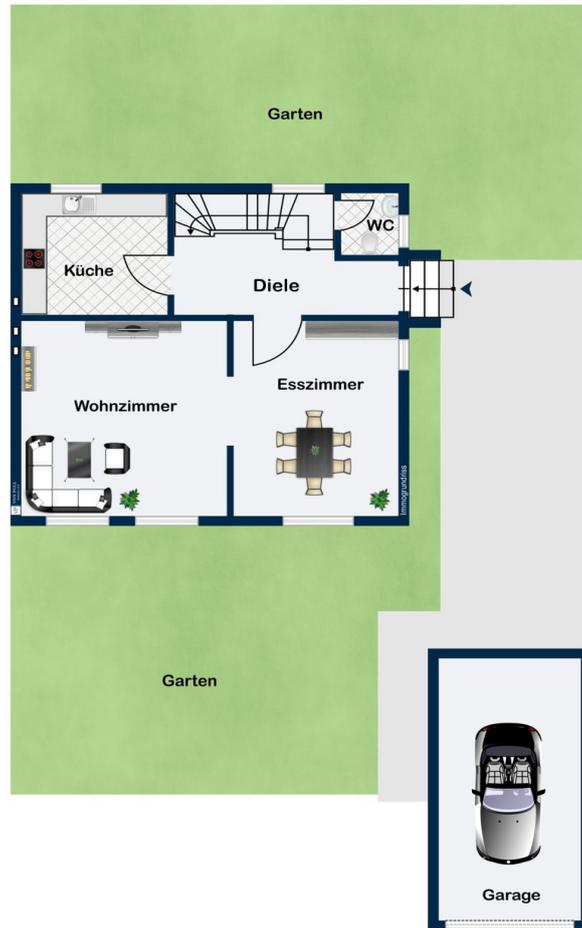
## La proprietà

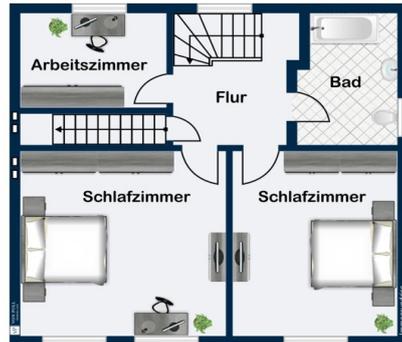


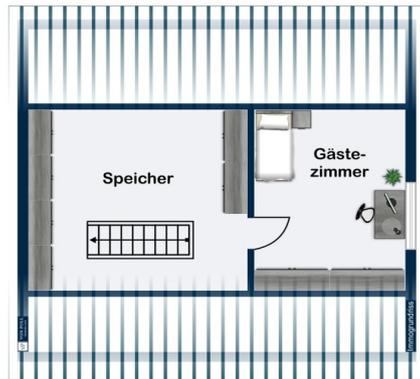
CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

## Una prima impressione

Diese gut geschnittene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, 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 Wohlfühlzuhaus 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 m<sup>2</sup> – 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 Echtholzterre 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!

**CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

## Dettagli dei servizi

- 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, Holzdielen unter Teppichböden im Obergeschoss (ausgenommen Badezimmer)

**CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 294.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 25188084 - 74172 Neckarsulm**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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