

Neckarsulm

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

Número da propriedade: 25188084



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

PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 107 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 248 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Numa vista geral

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Número da propriedade  | 25188084               |
| Área                   | ca. 107 m²             |
| Forma do telhado       | Telhado de quatro abas |
| Quartos                | 5                      |
| Quartos                | 3                      |
| Casas de banho         | 1                      |
| Ano de construção      | 1928                   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem            |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 345.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa geminada                                                             |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2018                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 294.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 08.08.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2018                     |

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



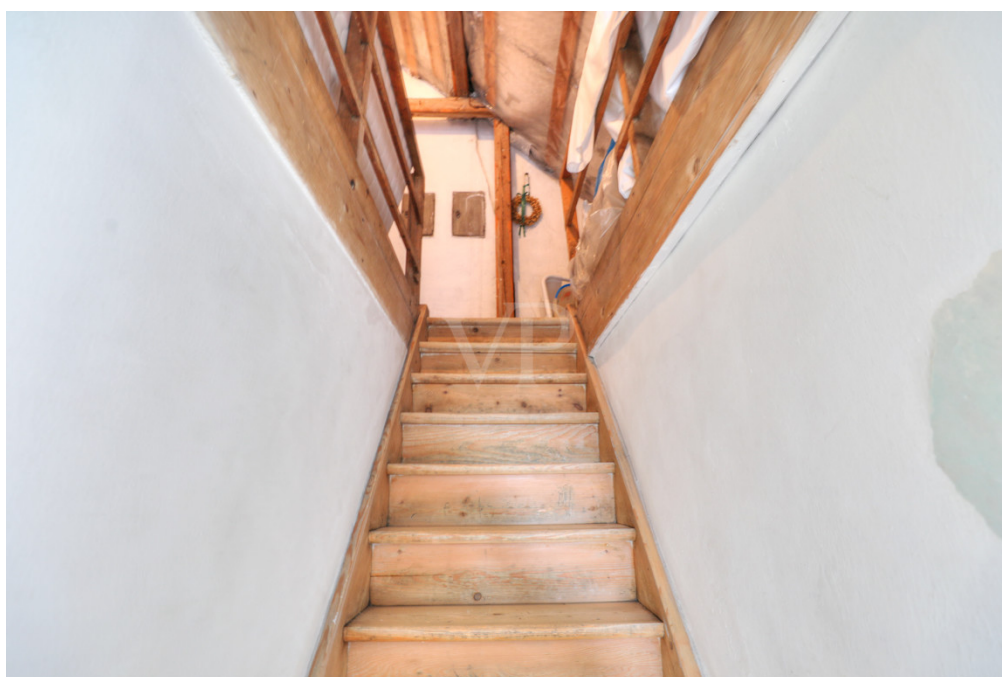
Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel



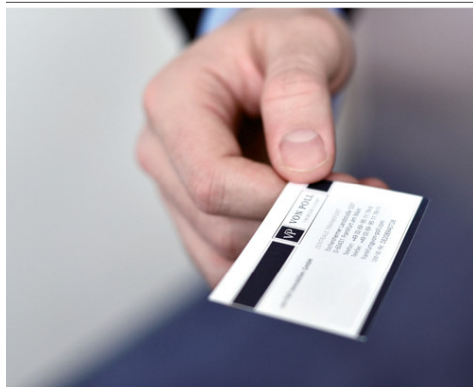
Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## O imóvel

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 OF THE WORLD®

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

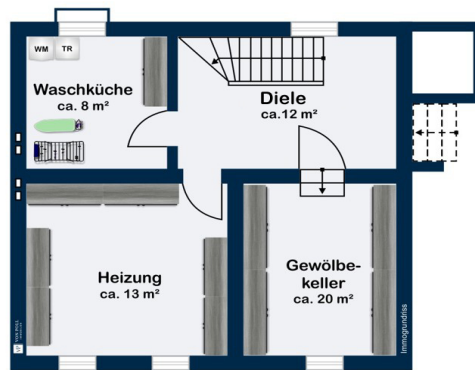
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

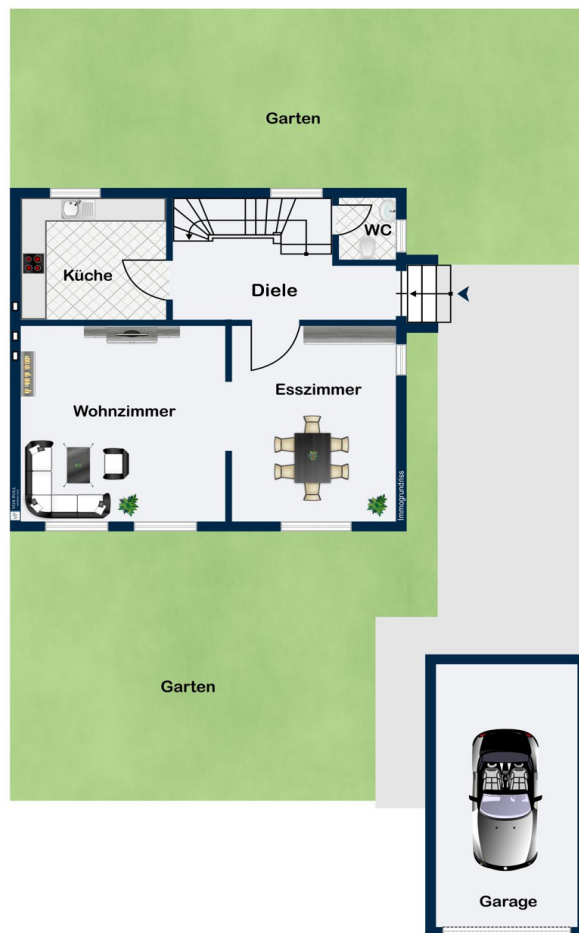
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

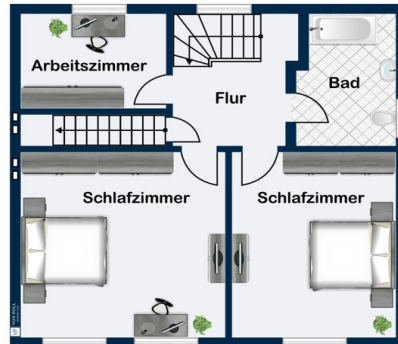
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

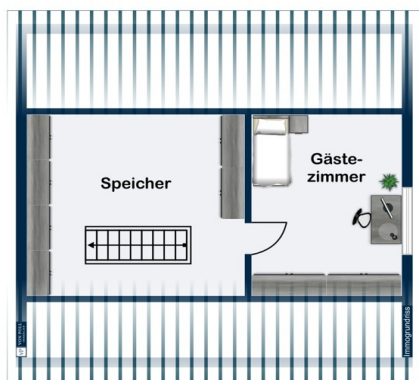
Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Uma primeira impressão

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 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!

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Detalhes do equipamento

- 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)

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25188084 - 74172 Neckarsulm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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