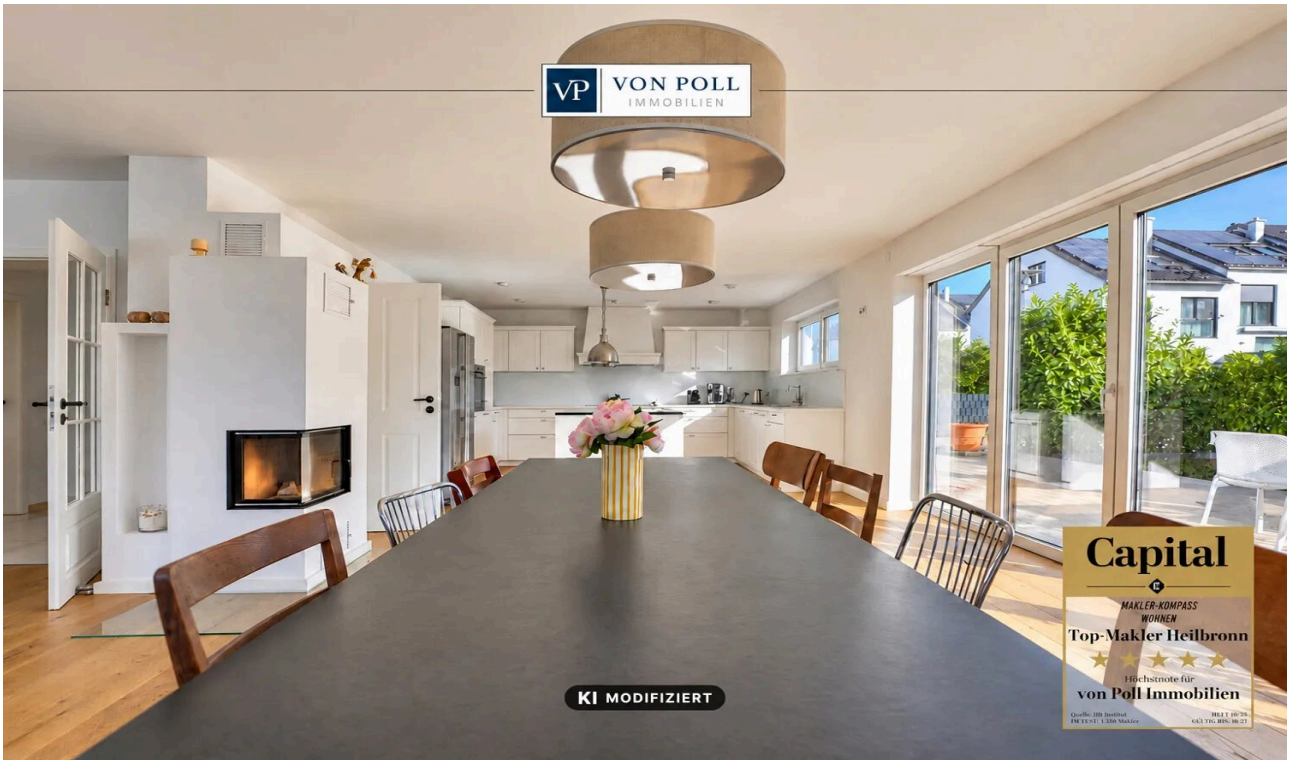
Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Einziehen statt planen. Ankommen statt renovieren.

Objektnummer: 26188094



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189.42 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 359 m²

Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Auf einen Blick

Objektnummer	26188094
Wohnfläche	ca. 189.42 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK erneuerbar
Energieausweis gültig bis	01.02.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie

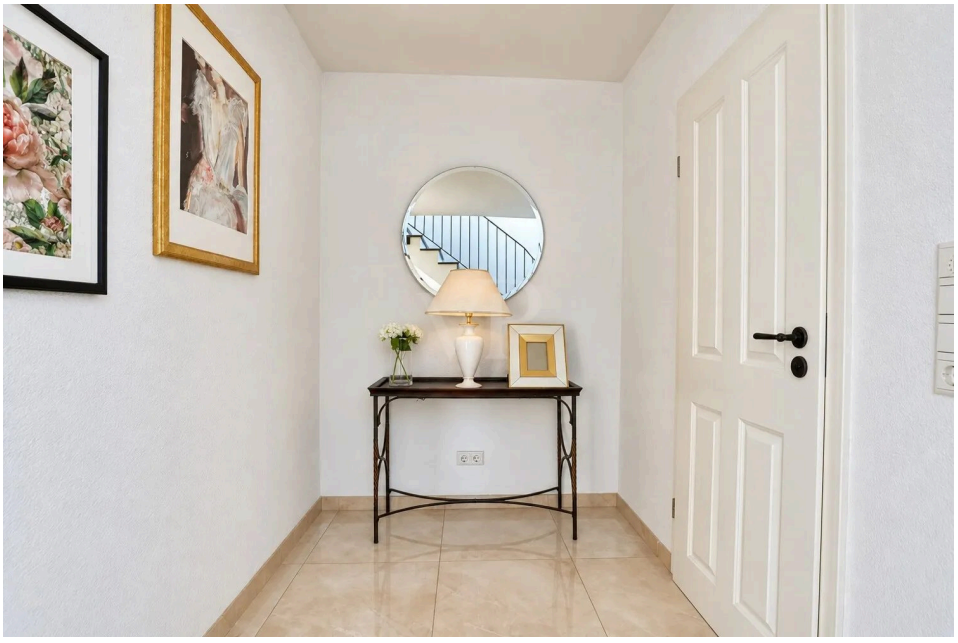




Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

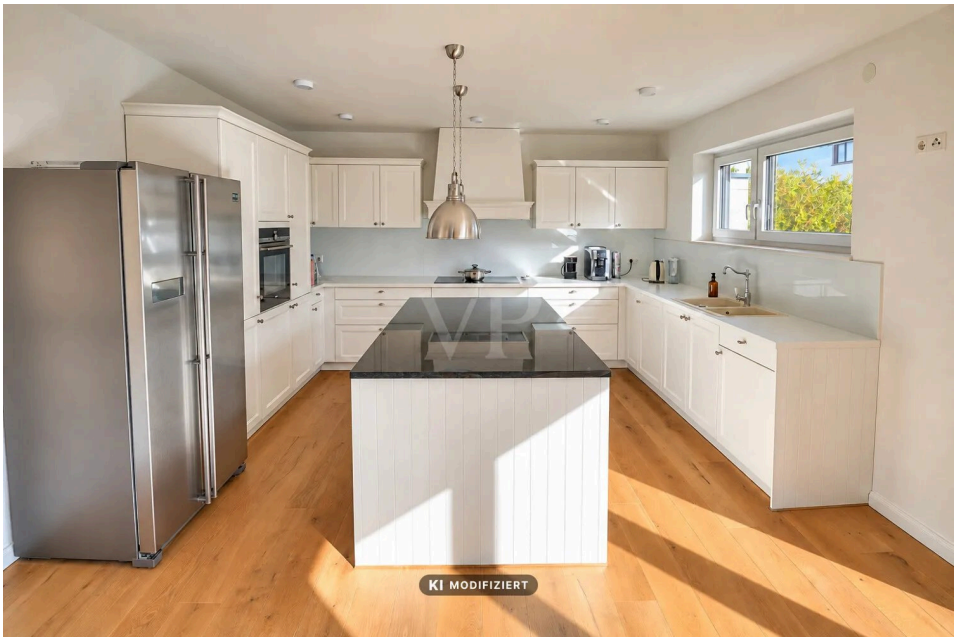
Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

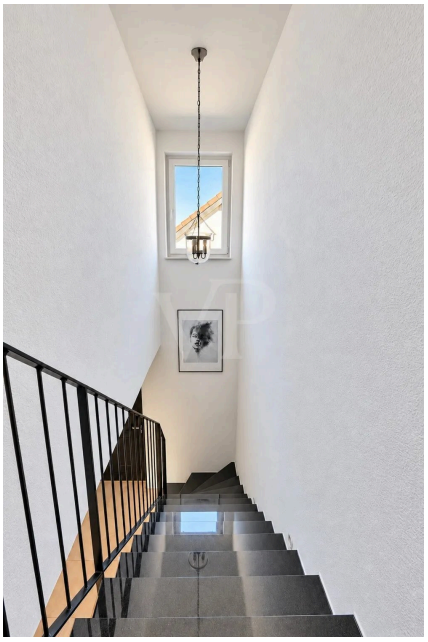
Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

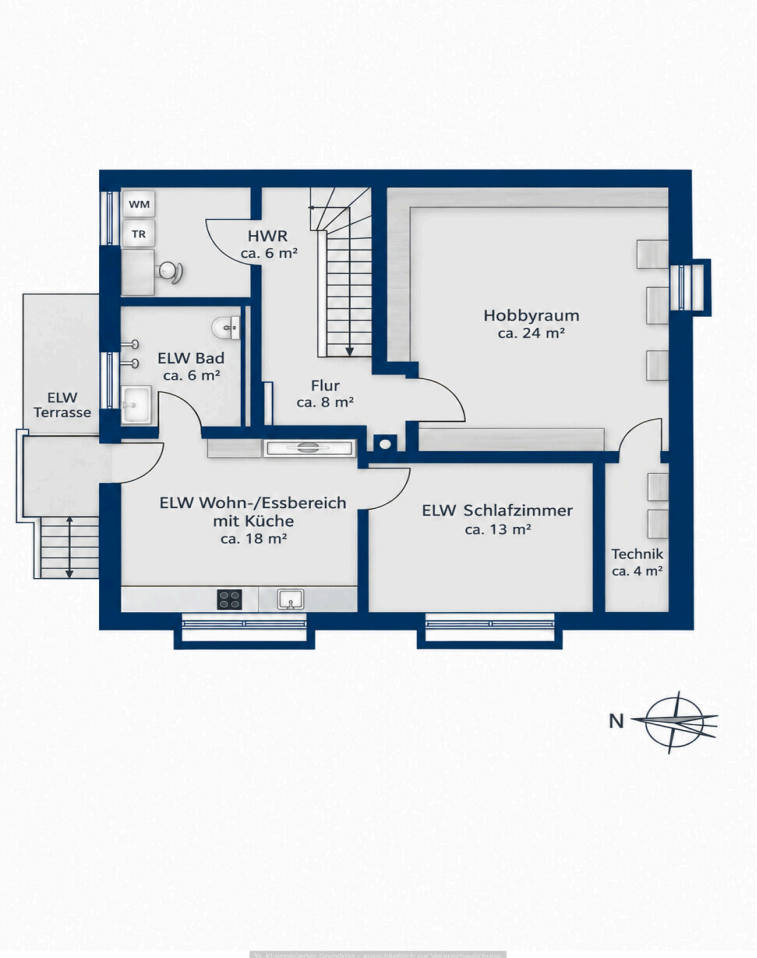
Die Immobilie



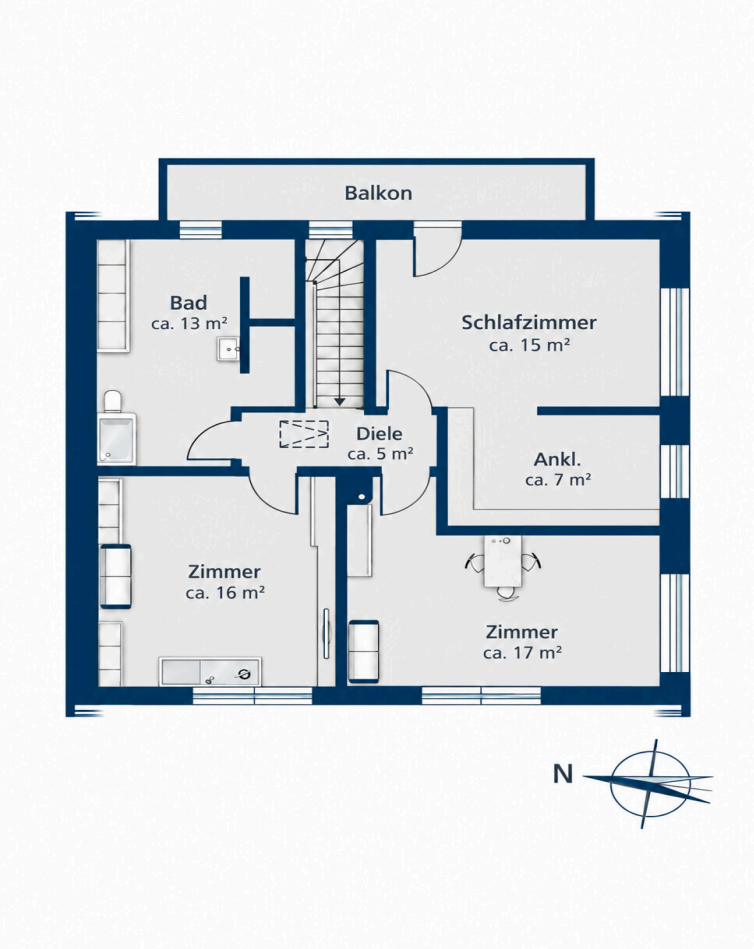


Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

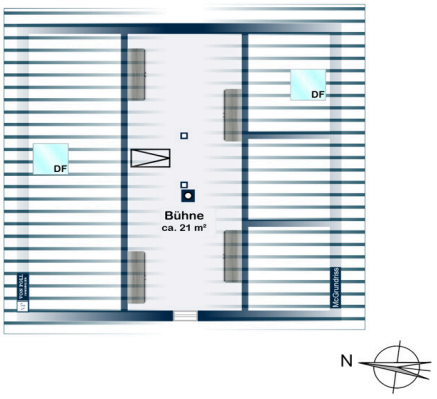
Grundrisse




Fertiggarage
Stellplatz
WC
ca. 2 m²
Diele
ca. 13 m²
Abst.
ca. 4 m²
Küche
ca. 15 m²
Wohn-/Essbereich
ca. 47 m²
Terrasse
Garten
Gehweg
N



Ki-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Ein erster Eindruck

Einziehen statt planen. Ankommen statt renovieren.
Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage von Neckarsulm-Amorbach

Manche Häuser überzeugen durch ihre Architektur, andere durch ihr Wohngefühl. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016 verbindet beides mit einem durchdachten Raumkonzept und vielseitigen Möglichkeiten.
Auf rund 189 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen und ergänzt durch eine separate Einliegerwohnung, erwartet Sie ein modernes Zuhause mit klarer Gestaltung, hochwertiger Ausstattung und einer angenehm wohnlichen Atmosphäre. Der sehr gepflegte Zustand ermöglicht einen unkomplizierten Einzug – ideal für alle, die ohne aufwendige Renovierungen direkt ankommen möchten.

Offen wohnen. Gemütlich ankommen.

Bereits der helle Eingangsbereich mit großformatigen Fliesen unterstreicht den zeitgemäßen Charakter des Hauses. Ein Gäste-WC mit Fenster sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für praktische Alltagstauglichkeit.
Über hochwertige Flügeltüren gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit rund 46 m². Echtholzparkett, große Fensterflächen und ein Kaminofen verbinden modernes Wohnen mit Behaglichkeit.
Die offene Küche im modernen Landhausstil fügt sich mit ihrer großzügigen Kücheninsel und viel Stauraum harmonisch in den Wohnbereich ein. Die großen Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und eröffnen den Blick auf die Terrasse und den südlich ausgerichteten Garten. Hier laden sonnige Stunden im Freien zum Entspannen und Zusammensein ein. Der pflegeleichte Grünbereich rundet das Angebot ab.

Rückzugsorte mit durchdachtem Raumkonzept

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer mit jeweils ca. 15 bis 17 m². Das Elternschlafzimmer bietet mit eigenem Balkon und halb offen gestaltetem Ankleidebereich zusätzlichen Komfort.
Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein vorhandener Anschluss ermöglicht bei Bedarf die nachträgliche Installation einer Badewanne.
Im Dachgeschoss stehen weitere ca. 20 m² als Stauraum zur Verfügung.

Mehr Platz für individuelle Ideen

Auch das Untergeschoss überzeugt mit praktischen Zusatzflächen. Neben einem Hauswirtschaftsraum und dem Technikraum steht ein ca. 23 m² großer Hobbyraum mit

Fenster und Fußbodenheizung zur Verfügung.
Ob als Homeoffice, Fitnessbereich, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort – hier lässt sich zusätzlicher Raum ganz nach den eigenen Bedürfnissen gestalten.

Ein Zuhause. Zwei Wohneinheiten. Viele Möglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit ca. 37 m² Wohnfläche und eigenem Zugang auf der hinteren Hausseite.
Die Zweizimmerwohnung umfasst einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Eine eigene kleine Terrasse ergänzt den privaten Wohnbereich.
Ob zur Vermietung, als Wohnraum für erwachsene Kinder oder Angehörige oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten: Die Einliegerwohnung eröffnet vielseitige Perspektiven. Da die Wohnung zeitnah frei wird, können Sie die zukünftige Nutzung flexibel nach Ihren Vorstellungen gestalten – zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenlösung oder als zusätzliche Einnahmequelle.

Zeitgemäße Ausstattung für komfortables Wohnen

Auch technisch ist das Haus modern aufgestellt. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung sorgt für die Wärmeversorgung. Die Energieeffizienzklasse B und ein vorhandener Anschluss für eine Solaranlage bieten gute Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Energiekonzept.
Elektrische Rollläden, Fliegengitter, eine Videogegensprechanlage und eine per Smartphone abruf- und steuerbare Überwachungskamera ergänzen die Ausstattung. Eine Garage mit elektrischem Garagentor bietet zusätzlichen Komfort.

Wohnen in Neckarsulm-Amorbach

Die Immobilie befindet sich in einer besonders gefragten Wohnlage von Neckarsulm-Amorbach. Das gepflegte Wohnumfeld ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und bietet attraktive Voraussetzungen für Paare und Familien, die Wert auf ein hochwertiges Zuhause und ein gewachsenes Wohnquartier legen.

Einziehen, wohlfühlen, Möglichkeiten nutzen.

Dieses Haus vereint modernes Design, ein großzügiges Raumangebot und eine Ausstattung, die den Alltag angenehm macht. Die sonnige Terrasse, der pflegeleichte Garten und die separate Einliegerwohnung schaffen zusätzlichen Wohnwert und eröffnen Spielraum für unterschiedliche Lebensmodelle.

Ein Zuhause für heute – mit Freiraum für morgen.

Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Ausstattung und Details

Klare Linien. Warme Atmosphäre. Raum für mehr.
- Zeitgemäßes Wohnen auf drei Ebenen
- Offener Wohn-/Essbereich
- Kaminofen
- Hochwertige Küche
- drei Schlafzimmer
- Ankleidebereich
- Gäste WC + Tageslichtbad
- HWR
- Hobbyraum
- Garten/Terrasse in Süd- Ausrichtung
- Garage
- Luft-Wärme-Pumpe / Fußbodenheizung
- Videogegensprechanlage
- Überwachungskamera
- Fliegengitter
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang und kleiner Terrasse

Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

Alles zum Standort

Neckarsulm-Amorbach überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld, eine familienfreundliche Atmosphäre und eine gute Infrastruktur. Der Stadtteil mit ca. 6.100 Einwohnern bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte verbinden möchten.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte in Neckarsulm und Umgebung bestens gewährleistet. Auch in den benachbarten Städten Heilbronn und Bad Friedrichshall finden sich vielfältige Einkaufs- und Freizeitangebote.

Für Familien bietet Amorbach Kindergärten und einer Grundschule in der Nähe. Weiterführende Schulen, Arztpraxen und weitere medizinische Einrichtungen sind in Neckarsulm und der näheren Umgebung vorhanden.

Die Region zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten im Landkreis Heilbronn. Namhafte Arbeitgeber wie Audi in Neckarsulm sowie die Unternehmen der Schwarz Gruppe bieten zahlreiche Arbeitsplätze und machen den Standort auch beruflich attraktiv.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die B 27 sowie die nahe gelegenen Autobahnen A 6 und A 81 sind Heilbronn, Bad Friedrichshall und weitere Städte der Region bequem erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine gute Verbindung in die umliegenden Orte.

Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten, Sportvereine, Rad- und Wanderwege sowie Grünflächen in der Umgebung sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Neckarsulm-Amorbach verbindet familienfreundliches Wohnen, eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten.

Objektnummer: 26188094 - 74172 Neckarsulm / Amorbach – Neckarsulm

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com