Obereisesheim – Neckarsulm

Viel Platz für die Familie – Wohnhaus mit großzügigem Grundstück in Obereisesheim

Objektnummer: 26188112



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125.55 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 958 m^2

Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

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

Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Auf einen Blick

Objektnummer	26188112
Wohnfläche	ca. 125.55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1928

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie









Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie

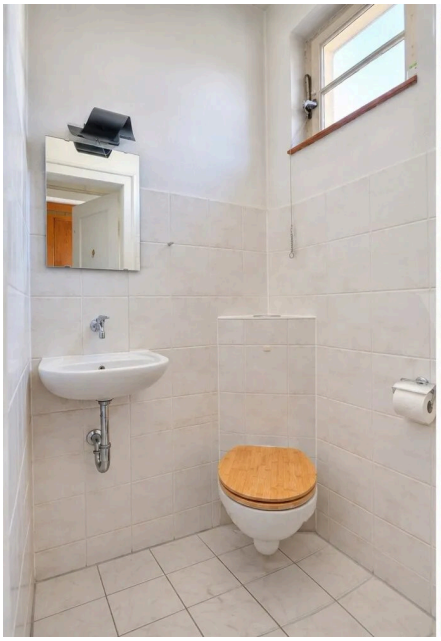




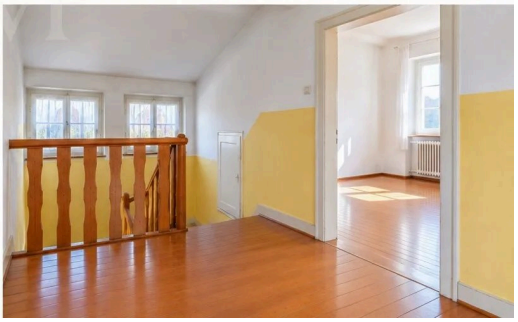
Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie









Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





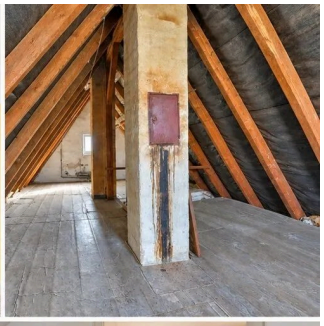
Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

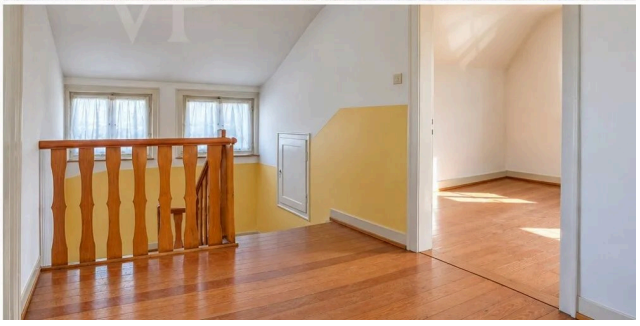
Die Immobilie











Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Die Immobilie





Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

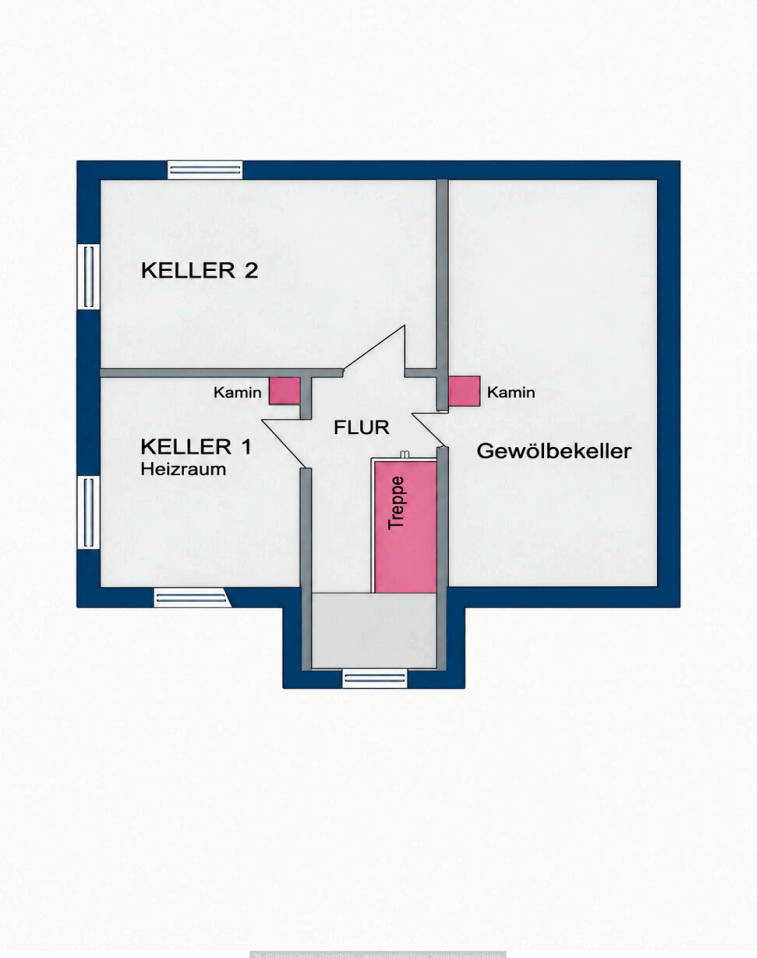
Die Immobilie



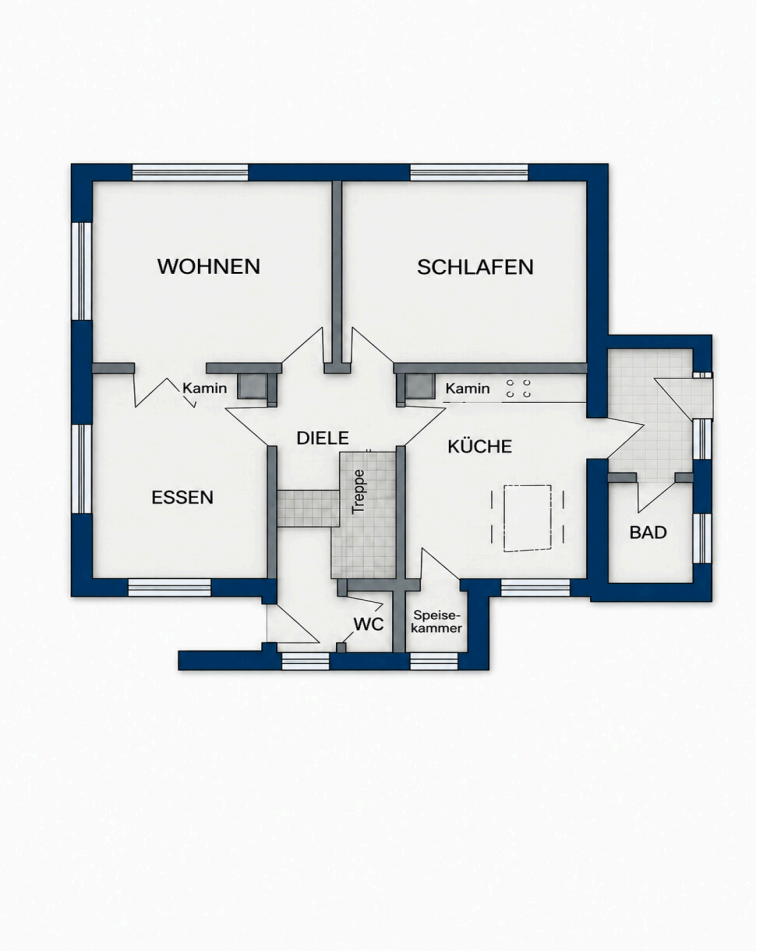


Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

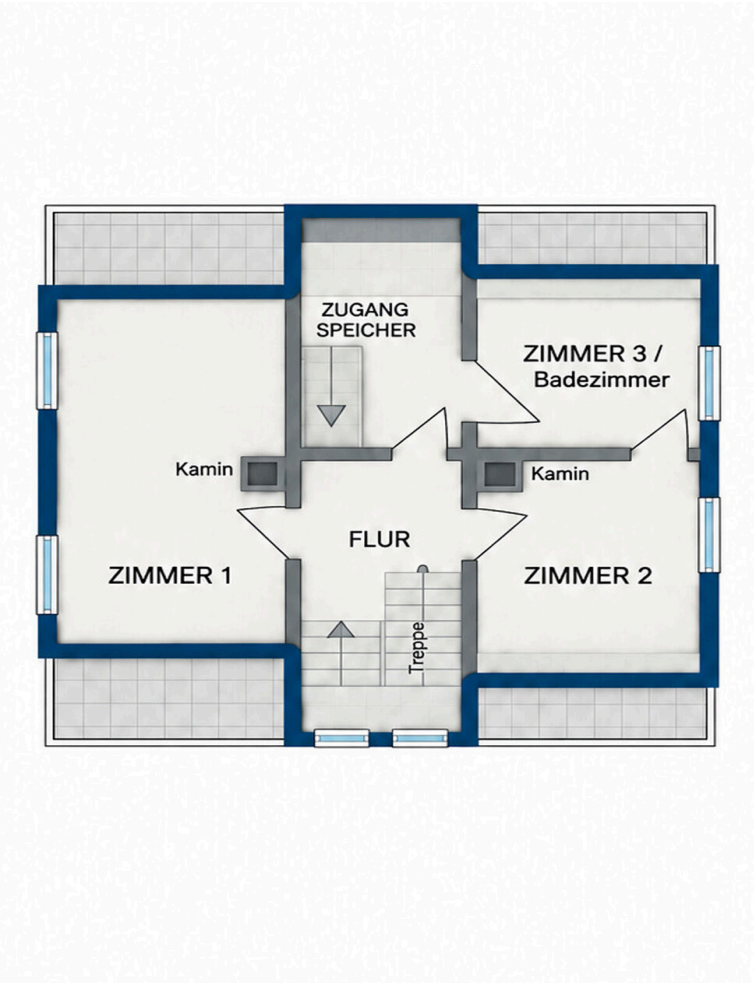
Grundrisse

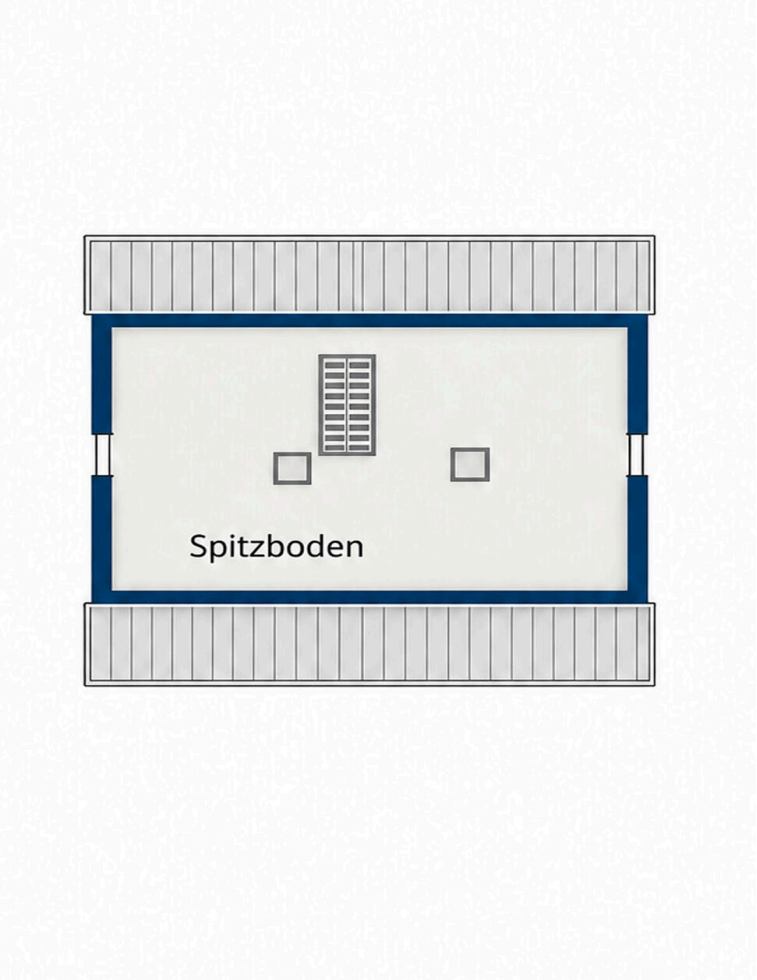


KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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


ZUGANG
SPEICHER
ZIMMER 3 /
Badezimmer
Kamin
Kamin
FLUR
ZIMMER 1
ZIMMER 2
Treppe



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: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Ein erster Eindruck

Viel Platz für die Familie – Wohnhaus mit großzügigem Grundstück in Obereisesheim

Dieses besondere Immobilienangebot im Ortskern von Neckarsulm-Obereisesheim bietet viel Platz für die ganze Familie und zahlreiche Möglichkeiten, eigene Wohnideen zu verwirklichen. Zum Gesamtobjekt gehören zwei separate Flurstücke mit insgesamt rund 958 m² Grundstücksfläche. Auf dem vorderen Grundstück befindet sich das charmante Wohnhaus aus dem Jahr 1928 mit rund 125 m² Wohnfläche. Das dahinterliegende Grundstück ist großzügig geschnitten und bietet zusätzlichen Freiraum.

Ein Haus mit Charakter und viel Raum

Das Wohnhaus empfängt mit hellen Räumen, schönen Holzdielen und einer charaktervollen Holztreppe. Auf rund 125 m² Wohnfläche stehen insgesamt sechs Zimmer im Erdgeschoss und Dachgeschoss zur Verfügung, die sich flexibel an die Bedürfnisse einer Familie anpassen lassen.
Im Erdgeschoss gelangen Sie über den Eingangsbereich mit WC in den einladenden Flur. Auf der linken Seite befinden sich das ca. 13 m² große Esszimmer und das angrenzende Wohnzimmer mit ca. 15 m². Beide Räume sind durch eine breite Schiebetür miteinander verbunden und lassen sich dadurch sowohl offen als auch getrennt nutzen.
Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der Küchenbereich. Eine Küche ist aktuell nicht vorhanden, sodass dieser Bereich ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Neben ausreichend Platz für eine moderne Küche bietet sich hier auch Raum für einen kleinen Essplatz. Die angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische kurze Wege.
Von der Küche führt eine kleine Diele direkt in den Garten sowie in das Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Ein weiteres, ca. 15 m² großes Zimmer komplettiert das Erdgeschoss. Es eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, lässt sich aber ebenso als Büro, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsraum nutzen.
Große Fenster bringen viel Tageslicht in die Räume. Gemeinsam mit den schönen Holzdielen und der besonderen Raumaufteilung entsteht ein Wohnambiente mit individuellem Charakter.

Drei weitere Zimmer im Dachgeschoss

Über die geschwungene Holztreppe erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier stehen drei weitere Schlafzimmer mit ca. 8 bis 18 m² zur Verfügung. Ob Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die Räume können flexibel genutzt und an die jeweilige Lebenssituation angepasst werden.

Eines der Zimmer verfügt bereits über ein Waschbecken und einen Wasseranschluss. Dadurch besteht die Möglichkeit, bei entsprechender Planung und Genehmigung ein zusätzliches Badezimmer zu schaffen.
Zusätzlichen Raum bietet der Spitzboden mit vorhandenen Fenstern. Dieser Bereich kann bei Bedarf weiter ausgebaut werden und eignet sich beispielsweise als Spielzimmer, Hobbyraum, Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort. Das Dach wurde bereits erneuert.

Viel Stauraum im Untergeschoss

Auch im Untergeschoss steht reichlich zusätzlicher Stauraum zur Verfügung. Zwei Kellerräume mit ca. 12 und 19 m² sowie ein ca. 23 m² großer Gewölbekeller bieten ausreichend Platz für Vorräte, Haushaltsgegenstände, Werkzeuge und vieles mehr.
Ein kleiner Anbau direkt am Wohnhaus bietet darüber hinaus praktischen Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder sonstige Utensilien und lässt sich ideal als Geräteschuppen nutzen.

Vielseitig nutzbare Grundstücksfläche

An der südlichen linken Hausseite befindet sich eine längliche Nutzfläche, die sich beispielsweise für Beete oder als Spielfläche eignet. Auch eine mögliche Zufahrt zum hinteren Grundstück ist denkbar.

Angrenzendes Flurstück – großzügiger Garten mit vielseitigen Möglichkeiten

Zum Gesamtobjekt gehört ein angrenzendes, ca. 681 m² großes Flurstück direkt hinter dem Wohnhaus. Das nach Westen ausgerichtete Grundstück wird derzeit als großzügiger Garten genutzt und bietet abseits der Straße viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen. Ob gemeinsame Freizeitstunden mit der Familie, gemütliche Grillabende mit Freunden oder die individuelle Gestaltung durch Hobbygärtner – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Eine bestehende Scheune bietet praktische Möglichkeiten zur Nutzung als Werkstatt, Abstellfläche oder Unterstellmöglichkeit.
Darüber hinaus kann vorbehaltlich der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen und Genehmigungen eine Bebauung nach § 34 BauGB grundsätzlich in Betracht kommen. Dabei orientiert sich eine mögliche Bebauung an der umliegenden Nachbarschaft. Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet; als Dachform ist ein Satteldach vorgesehen.
Eine mögliche Zufahrt zum hinteren Grundstück könnte über die linke Seite des vorderen Grundstücks erfolgen.

Viel Platz für Ihre persönlichen Wohnideen

Das Gesamtobjekt bietet insbesondere für Familien eine interessante Kombination aus einem bestehenden Wohnhaus, einem privaten Garten und einem großzügigen Grundstück.
Ob Sie das vorhandene Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und langfristig selbst bewohnen, die seitliche Grundstücksfläche vielfältig nutzen oder das großzügige angrenzende Grundstück als Garten- und Familienbereich gestalten bzw.

als langfristige Grundstücksreserve nutzen möchten – dieses Gesamtobjekt bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohn- und Zukunftspläne zu verwirklichen.

Obereisesheim – zentral gelegen und gut angebunden

Die Immobilie befindet sich im gewachsenen Ortskern von Neckarsulm-Obereisesheim. Die Umgebung verbindet ein etabliertes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an Neckarsulm und Heilbronn.
Damit bietet die Lage gute Voraussetzungen für Familien und Paare, die ein eigenes Zuhause mit großzügigen Außenflächen und zusätzlichen Möglichkeiten suchen.

Ein Zuhause mit Charakter

Ein charmantes Wohnhaus aus dem Jahr 1928 und ein Grundstück mit viel Platz – dieses Gesamtobjekt bietet eine besondere Kombination aus bestehendem Zuhause und Raum für eigene Vorstellungen.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Ausstattung und Details

Ein Haus mit Charakter, viel Platz für die Familie und zusätzlichen Möglichkeiten
- Charmantes Wohnhaus mit ca. 125 m² Wohnfläche
- Tageslichtbad und Gäste-WC
- Möglichkeit zur Schaffung eines zweiten Badezimmers
- Ausbaupotenzial im Spitzboden
- Zusätzlicher kleiner Anbau am Haus
- Zwei Kellerräume und ein Gewölbekeller
- Schöne, charaktervolle Holzdielen
- Dach bereits erneuert
- Vielseitig nutzbare Grundstücksfläche seitlich am Haus
- Angrenzendes Flurstück mit ca. 681 m² als Rückzugsort für die Familie oder mögliche Grundstücksreserve
- Bestehende Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Mögliche weitere Bebauung nach § 34 BauGB, vorbehaltlich der öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen
- Satteldach vorgesehen
- Grundstück im Mischgebiet

Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – Neckarsulm

Alles zum Standort

Obereisesheim ist ein gewachsener Stadtteil der Großen Kreisstadt Neckarsulm, hat ca. 4.300 Einwohner und liegt nördlich von Heilbronn am westlichen Neckarufer. Der Ort verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnstandortes mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und der Nähe zu den wirtschaftlich bedeutenden Zentren der Region.

Ein besonderer Standortvorteil ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A6 ist unmittelbar erreichbar und verbindet die Region schnell in Richtung Stuttgart und Mannheim. Das Autobahnkreuz Weinsberg mit Anschluss an die A81 liegt nur rund 7 km entfernt. Auch die Bundesstraße B27 in Richtung Stuttgart und Würzburg ist gut erreichbar. Damit eignet sich Obereisesheim insbesondere für Berufspendler und alle, die kurze Wege zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten schätzen.

Die Stadt Neckarsulm zählt mit rund 26.800 Einwohnern und etwa 39.000 Arbeitsplätzen zu den wirtschaftlich bedeutenden Städten im Landkreis Heilbronn. Zu den überregional bekannten Unternehmen am Standort zählen unter anderem Audi, die Schwarz Gruppe mit Lidl und Kaufland, Bechtle sowie weitere Unternehmen aus Automotive, Industrie und Dienstleistungen. Die Nähe zu diesen Arbeitgebern macht Obereisesheim auch für Berufstätige zu einem attraktiven Wohnstandort.

Auch die Nahversorgung ist gut aufgestellt. Direkt in Obereisesheim befindet sich beispielsweise ein Lidl für den täglichen Einkauf. Ergänzend stehen im näheren Neckarsulmer Umfeld weitere Supermärkte und Fachgeschäfte zur Verfügung, darunter Kaufland Neckarsulm und REWE. Auch Bäckereien, Apotheken, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Für Familien bietet Obereisesheim eine gute örtliche Infrastruktur mit Kindergärten sowie schulischen Einrichtungen. Weiterführende Schulen und das umfassende Angebot der Stadt Neckarsulm sind über kurze Wege und den öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.

Durch die Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnumfeld, guter Nahversorgung, leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern präsentiert sich Obereisesheim als attraktiver Wohnstandort im dynamischen Wirtschaftsraum Heilbronn–Neckarsulm.

Objektnummer: 26188112 - 74172 Obereisesheim – 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