

Neckarsulm

# Einziehen und Wohlfühlen

*Objektnummer: 25188050*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

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

Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25188050                  |
| Wohnfläche   | ca. 218,67 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2016                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.349.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            |
| Energieausweis gültig bis  | 24.10.2026             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 20.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2016          |

Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Grundrisse



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: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

### Einziehen und Wohlfühlen

Dieses stilvolle Einfamilienhaus im zeitlos eleganten Bauhausstil wurde Ende 2016 auf einem 539 m<sup>2</sup> großen Grundstück im ruhigen Neckarsulmer Teilort Amorbach errichtet. Die Immobilie vereint architektonische Klarheit mit höchster Wohnqualität und erfüllt gehobene Ansprüche an Design, Komfort und Technik. Mit rund 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei großzügig geschnittenen Ebenen erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt:

Bereits beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein weitläufiges Foyer und vermittelt ein Gefühl von Ankommen. Sämtliche Wohnräume sind mit hochwertigen italienischen Fliesen in Holzoptik und einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgt für funktionalen Stauraum und erleichtert den Alltag erheblich. Direkt angrenzend befinden sich ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein helles Schlafzimmer, das aktuell als Gästezimmer genutzt wird.

Ein absolutes Highlight des Erdgeschosses ist der ca. 60 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die hochwertige Nolte Granit Einbauküche übergeht. Ausgestattet mit modernen Siemens-Geräten, lädt sie zum stilvollen Kochen und Genießen ein. Ein praktischer Vorratsraum grenzt direkt an und bietet ausreichend Stauraum. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre – der perfekte Ort zum Entspannen, Leben und Zusammensein.

Der sonnige Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und lädt mit viel Privatsphäre zum Entspannen ein. Die angrenzende Terrasse ist mit einem elektrischen Lamellendach der Firma Renson und seitlichen Schiebeelementen ausgestattet und verlagert somit den Wohnraum ins Freie. Ein Whirlpool im Gartenbereich sorgt an lauen Sommernächten für Entspannung.

Eine architektonisch markante Sichtbetontreppe mit Glaselementen verbindet die beiden Etagen und unterstreicht den modernen Charakter des Hauses. Im Obergeschoss erwartet Sie das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich – ein Ort zum Zurückziehen und Wohlfühlen. Ein zusätzliches Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken, WC und Dusche befindet sich direkt daneben und komplettiert diesen Bereich. Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als

Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Besonders hervorzuheben ist der exklusive Wellnessbereich mit einer hochwertigen Klafsauna, Bio-Sauna, stimmungsvollem Farblicht sowie einer zusätzlichen Dusche und Badewanne – Ihre private Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Luft-Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion. Eine große Photovoltaikanlage ermöglicht eine umweltfreundliche Energieversorgung, senkt nachhaltig die Betriebskosten und erzielt durch die Einspeisung zusätzliche Erträge.

Das intelligente Smart-Home-System steuert Licht, Jalousien und Heizung komfortabel und effizient. Höchste Sicherheitsstandards werden durch eine fünffach verriegelte, elektrische Haustür mit Fingerabdruck-Zugang und einer Alarmanlage mit Aufhebelschutz gewährleistet. Eine moderne Wasserenthärtungsanlage von Aquaperla schützt die Haustechnik zuverlässig vor Kalkablagerungen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, sowie einem direkt angrenzenden Heizraum mit zusätzlichem Stauraum.

Dieses Zuhause vereint architektonische Eleganz mit intelligenter Technik und nachhaltigem Wohnkomfort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses ansprechende Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- Architektenhaus (Bauhausstil)
- Hochwertige Nolte Küche mit geflammtem Granitstein und Siemens Einbaugeräten (Backofen, Dampfgarer, Side-by-Side Kühlschrank)
- direkt angrenzender Vorratsraum
- Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterfronten
- Sichtbetontreppe mit Glaselementen
- 3x Sanitär
- Hauswirtschaftsraum
- Ankleidezimmer
- Bio Sauna (Klafs) mit Wellnesslicht
- Luft-Wärme Pumpe (Viessmann) mit Kühlfunktion
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- große 9,7 kW PV Anlage
- Smart Home Steuerung (mygekko) für Licht, Jalousien und Heizung etc.
- Fünffach verriegelte elektrische Haustüre mit Fingerprint
- elektrische Sonnenjalousiene (EG) + Alu Rolläden (EG+OG)
- Entkalkungsanlage (Aquaperla)
- Alarmanlage inkl. Aufhebelschutz
- Garten in sonniger Süd-/West Ausrichtung
- Terrasse mit elektrischem Lamellendach (öffnend) der Firma Renson, seitlichen Schiebeelementen, Fixscreen und LED-Farblight
- Whirpool (Wellis)
- Doppelgarage mit Sektionaltor und angrenzendem Abstellraum / Kellerbereich

Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Alles zum Standort

Neckarsulm-Amorbach ist ein Teilort der Stadt Neckarsulm im Landkreis Heilbronn. Dieser Stadtteil wurde ab 1953 gebaut, hat ca. 6.100 Einwohner und liegt an der Landstraße L1095 von Neckarsulm nach Neuenstadt am Kocher.

Die Immobilie liegt in direkter Feldrandlage und grenzt an den Park "Grüne Mitte" an. Optimal für Familien mit Kindern und ideal für alle, die Ruhe und Natur genießen möchten.

Es gibt eine Grund- und Gemeinschaftsschule, Kindergärten sowie Ärzte. Für den täglichen Bedarf finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten vor. Durch die Busverbindung haben Sie kurze Wege in die Neckarsulmer Innenstadt, die ca. 3 KM entfernt liegt.

Mit über 27.000 Einwohnern ist Neckarsulm die größte und wirtschaftlich wichtigste Stadt des Landkreises Heilbronn. In der direkten Nachbarschaft befindet sich das SLK-Klinikum Am Plattenwald. Viele Arbeitgeber wie z.B. Audi, Bechtle oder Lidl / Schwarz sind in nächster Umgebung. Der neue IT Digits Campus wird aktuell unter Beteiligung der Dieter Schwarz Stiftung gebaut, bietet zukünftig ca. 3.500 Arbeitsplätze und ist nur 4,5 km entfernt.

Objektnummer: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25188050 - 74172 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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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