

Neckarsulm

Einziehen und Wohlfühlen

CODICE OGGETTO: 25188050www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218,67 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m²

CODICE OGGETTO: 25188050 - 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: 25188050 - 74172 Neckarsulm

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25188050
Superficie netta	ca. 218,67 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.10.2026
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	20.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25188050 - 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: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Una prima impressione

Einziehen und Wohlfühlen

Dieses stilvolle Einfamilienhaus im zeitlos eleganten Bauhausstil wurde Ende 2016 auf einem 539 m² 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 m² 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 m² 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 Klafs 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.

CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Dettagli dei servizi

- Architektenhaus (Bauhausstil)
- Hochwertige Nolte Küche mit geflämmtem 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

CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25188050 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com