

Neckarsulm

# Erstbezug: Moderne 3-Zimmer Wohnung mit sonniger Süd/West Loggia

Objektnummer: 24188174



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24188174 - 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: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick

|              |                                                                         |                            |                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24188174                                                                | Kaufpreis                  | 595.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 97 m²                                                               | Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 2                                                                       | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                                                                       |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 2                                                                       |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                                                                       |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 2024                                                                    | Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf) | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                                                                         | Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
|              |                                                                         | Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 54.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.05.2034     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



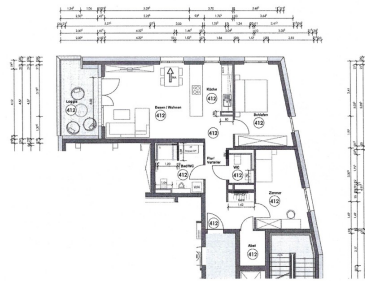
Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24188174 - 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: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Ein erster Eindruck

Erstbezug: Moderne 3-Zimmer Wohnung mit sonniger Süd/West Loggia Die hochwertige 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2024 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 97 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche. Ein Highlight der Wohnung ist die Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne, ideal zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag. Die Wohnung ist bequem per Aufzug oder dem Treppenhaus erreichbar, ist barrierefrei zugänglich und mit einem altersgerechten Badezimmer ausgestattet. Dieses beinhaltet eine begehbare Dusche, ein Waschbecken, ein WC, ein Bidet und einen Waschmaschinenanschluss, sodass Sie die Wäsche bequem in der eigenen Wohnung waschen können. Außerdem finden Sie hier einen praktischen, elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper. Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich bietet mit einer Fläche von ca. 25m<sup>2</sup> reichlich Platz, um Ihre individuellen Einrichtungswünsche in die Realität umzusetzen. Die moderne Einbauküche ist in den Wohnbereich integriert und bereits mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet. Dank des erstklassigen KfW 55 Standards entspricht die Wohnung den neuesten energetischen Richtlinien, was sich kostensparend auf die Heizkosten auswirkt. Die Parkettböden in den Wohnräumen und die Fliesenböden in den Bädern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und verleihen der Wohnung eine warme Atmosphäre, welche durch die Fußbodenheizung untermalt wird. Auch die Jalousien in der gesamten Wohnung geben Ihnen die Möglichkeit, den Lichtbedarf eigenständig zu regulieren. Eine Video-Freisprechanlage gehört selbstverständlich auch zur Ausstattung der Immobilie. Die Immobilie punktet mit einem Tiefgaragenstellplatz sowie einem weiteren Stellplatz im Freien. Die gute Infrastruktur wird durch die zentrale Lage in Neckarsulm gekennzeichnet, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar sind. Zudem erreicht man innerhalb weniger Minuten mit dem Zug oder Auto die Stadt Heilbronn, welche sich durch schöne Weinberge, das IT-Zentrum und dem zukünftig größten KI-Zentrum Baden-Württembergs kennzeichnet. Die Stadt bietet alles, was man braucht und ist in unmittelbarer Nähe zu Neckarsulm. Insgesamt bietet die Immobilie ein modernes und komfortables Wohnambiente, das ideal für Paare oder kleine Familien geeignet ist. Der Erstbezug sowie die durchdachte Raumgestaltung machen die Wohnung zu einem attraktiven Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort von den Vorteilen dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Ausstattung und Details

- Erstbezug
- Barrierefrei
- sehr gute Infrastruktur nahe dem KI-Campus und der Schwarz-IT Zentrale
- Sanitär (altengerecht) mit Waschmaschinenanschluss und begehbare Dusche plus Zusatzheizkörper
- Süd-West-Loggia mit Blick ins Grüne
- Tiefgaragenstellplatz á 20.000,00€
- Stellplatz im Freien á 10.000,00€
- KfW 55 Standard
- Einbauküche
- Parkettböden

Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Alles zum Standort

Nahe der IT-Zentrale, dem KI-Campus und den Weinbergen. Bis zum 19. Jahrhundert war die Stadt Neckarsulm hauptsächlich durch den Weinbau geprägt und entwickelte sich erst im späten 19. Jahrhundert zu einer Industriestadt. Bis heute gibt es hier zahlreiche Besenwirtschaften und Weinbaugebiete, die zum gemütlichen Beisammensitzen einladen. Neckarsulm ist eine innovative Wohn- und Industriestadt mit ca. 26.800 Einwohnern und namhaften Arbeitgebern wie Lidl, Kaufland, Bechtle, Audi und weiteren. Darüber hinaus bietet die Stadt ein weites Angebot an Kultur- und Freizeitangeboten. Dazu gehören das deutsche Zweirad Museum, die Ballei, die Stadtbücherei und vieles mehr. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Sportangebote vervollständigen die Infrastruktur Neckarsulms. Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglicht es, mit dem Zug bis nach Würzburg, Heilbronn oder Mosbach zu fahren. Auch innerhalb der Stadt ist durch das ausgebaute Busnetz die Mobilität uneingeschränkt möglich. Außerdem liegt Neckarsulm direkt an der A6 und nahe dem Weinsberger Kreuz, bei dem sich A6 und A81 kreuzen. Hierüber können Sie direkt bis nach Stuttgart, Würzburg oder Nürnberg fahren. Der Flughafen Stuttgart ist gerade mal 78km entfernt und innerhalb einer Stunde mit dem Auto erreichbar. Innerhalb weniger Minuten gelangen Sie mit Zug oder Auto in die nächstgelegene Stadt Heilbronn, welche sich aktuell prägnant weiterentwickelt. Durch die Schwarz IT-Zentrale, sowie das zukünftig größte KI-Zentrum Baden-Württembergs repräsentiert sich Heilbronn als eine futuristische Stadt, die trotz dessen Ihre schönen grünen Ecken beibehält. Pfühlpark, Trappensee und Wartberg dienen allesamt als erholsame Rückzugsorte zum Verweilen mit Freunden und Familie.

Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 54.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24188174 - 74172 Neckarsulm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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