

Neckarsulm

Modernes Traumhaus – Stilvoll, nachhaltig und komfortabel wohnen

CODE DU BIEN: 25188050

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.288.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218,67 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 539 m²

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188050	Prix d'achat	1.288.000 EUR
Surface habitable	ca. 218,67 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2026
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



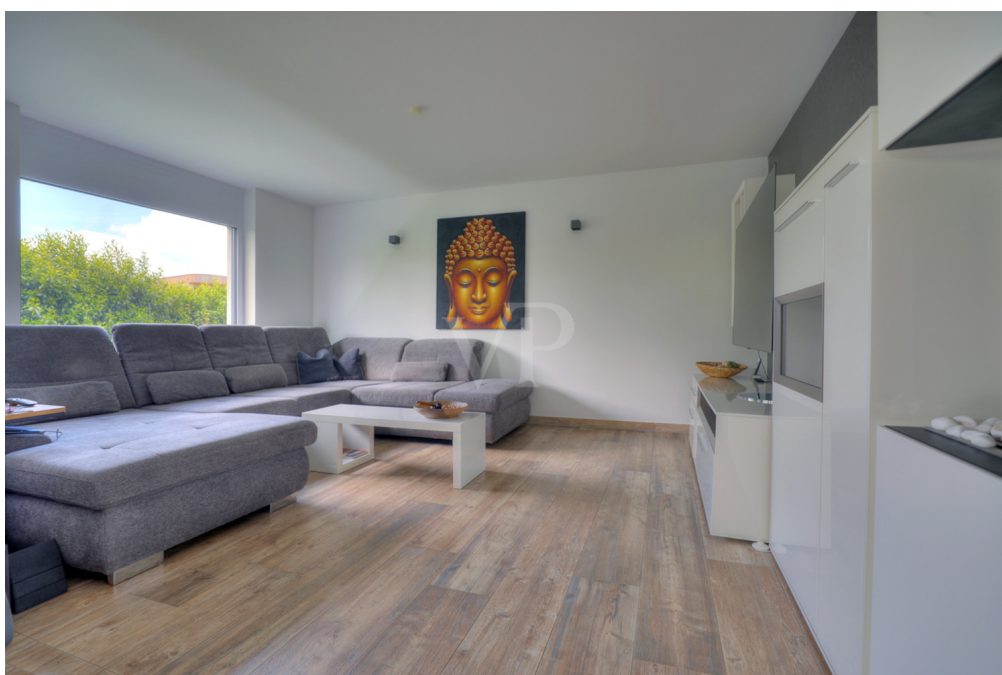
CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

www.von-poll.com/heilbronn

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Une première impression

Modernes Traumhaus in Amorbach – Stilvoll, nachhaltig und komfortabel wohnen

Dieses elegante Einfamilienhaus wurde Ende 2016 auf einem 539 m² großen Grundstück im Teilort Amorbach in Neckarsulm erbaut. Die Immobilie verbindet klare architektonische Linien mit hochwertiger Ausstattung und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Technik. Mit ca. 219 m² Wohnfläche auf zwei großzügigen Ebenen bietet dieses Zuhause ein stilvolles und funktionales Wohnerlebnis.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das ein angenehmes Willkommen vermittelt. Die Wohnräume sind mit hochwertigen italienischen Fliesen in Holzoptik ausgelegt und verfügen über eine Fußbodenheizung. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und erleichtert den Alltag. Angrenzend befinden sich ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein helles Schlafzimmer.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet 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 dieser Bereich zum gehobenen Kochen, Essen und Verweilen ein. Ein praktischer Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre – ideal zum Entspannen und gemeinsamen Leben. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Aufenthalt im Freien ein.

Die angrenzende Terrasse ist mit einem elektrischen Lamellendach der Firma Renson sowie seitlichen Schiebeelementen ausgestattet, wodurch der Außenbereich flexibel nutzbar ist. Ein Whirlpool im Gartenbereich sorgt an lauen Sommerabenden für entspannte Momente.

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 weiteres Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, WC und Dusche ergänzt den Bereich. Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit einer hochwertigen Klapf Bio-Sauna, stimmungsvoller Farblichttechnik sowie einer zusätzlichen Dusche und Badewanne – Ihre persönliche Wohlfühlzone im eigenen Zuhause.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine moderne Luft-Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion. Eine große Photovoltaikanlage ermöglicht eine nachhaltige

Energieversorgung, reduziert die Betriebskosten und generiert durch die Einspeisung zusätzliche Erträge.

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

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie einen direkt angrenzenden Heizraum mit zusätzlichem Stauraum. Dieses Zuhause vereint architektonische Eleganz, innovative Technik und nachhaltigen Wohnkomfort. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Détails des commodités

- 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
- Whirlpool (Wellis)
- Doppelgarage mit Sektionaltor und angrenzendem Abstellraum / Kellerbereich

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com