Neckarsulm

Modernes Traumhaus – Stilvoll, nachhaltig und komfortabel wohnen

CODICE OGGETTO: 25188050

PREZZO D'ACQUISTO: 1.288.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 218,67 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 539 m^2

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 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.288.000 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

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

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 Klafs Bio-Sauna, stimmungsvoller Farblichttechnik sowie einer zusätzlichen Dusche und Badewanne – Ihre persönliche Wohlfühloase 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.

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 angenzender 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 verriegelete 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-Farblicht
- 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 Immbilie 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