Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Viel Platz für Familie & Ideen – Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 25188077

KAUFPREIS: 585.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 178 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 518 m^2

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Auf einen Blick

Objektnummer	25188077
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	585.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.08.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	149.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Die Immobilie

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler Heilbronn
Höchstnote für
von Poll Immobilien

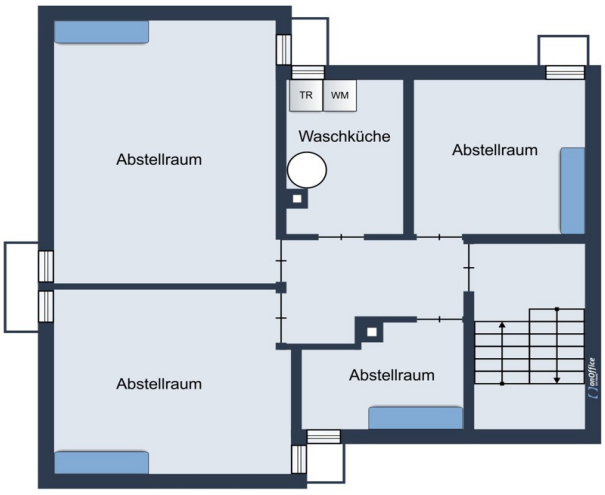
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

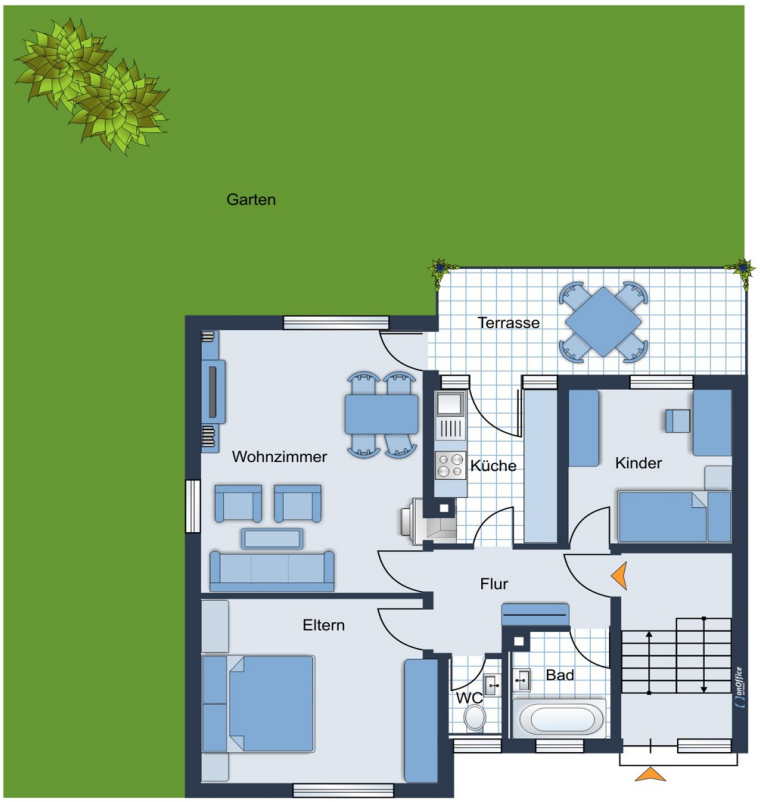
T.: 07131 - 12 32 46 0

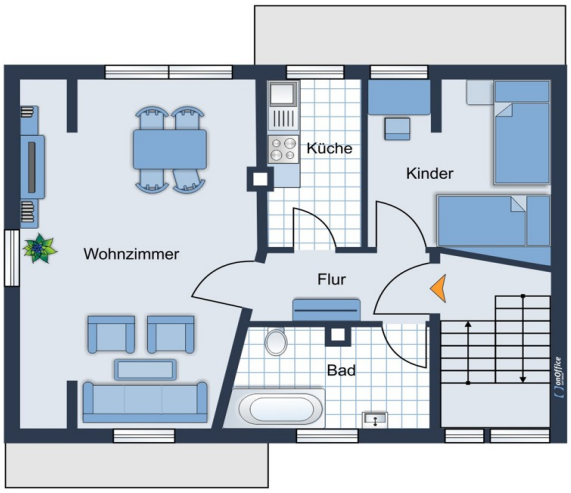
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

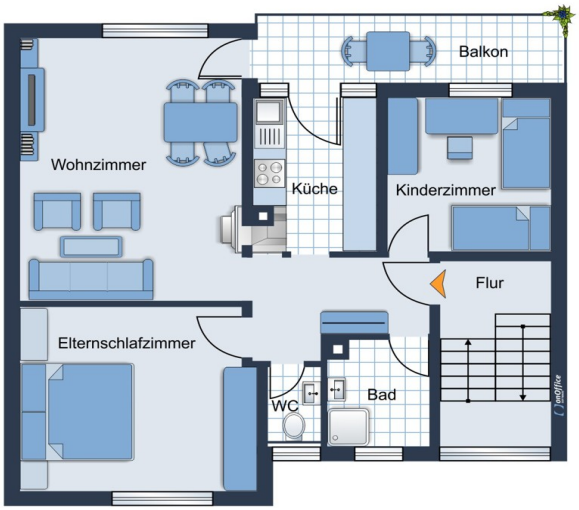
Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Grundrisse




Garten
Terrasse
Wohnzimmer
Küche
Kinder
Flur
Eltern
Bad
WC


Wohnzimmer
Küche
Kinder
Flur
Bad



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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Ein erster Eindruck

Viel Platz für Familie & Ideen – Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Willkommen in diesem gepflegten Mehrfamilienhaus in Obersulm-Affaltrach, das sich durch fortlaufende Modernisierungen zeitgemäß und einladend präsentiert.

Errichtet in massiver Bauweise auf einem ca. 518 m² großen Grundstück, bietet es mit rund 178 m² Wohnfläche flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Drei autarke Wohneinheiten, jeweils über einen gemeinsamen Hausflur erschlossen, bieten eine klare Trennung und maximale Privatsphäre:

•Erdgeschoss – ca. 75 m²: Helle, gut geschnittene Räume, Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-West-Terrasse samt Markise, Tageslichtbad sowie separates WC.
•Obergeschoss – ca. 70 m²: Ebenfalls lichtdurchflutet, mit Küche und Zugang zum Balkon, Tageslichtbad und separatem WC.
•Dachgeschoss – ca. 33 m²: Kürzlich ausgebaut, mit modernem Badezimmer und allen Anschlüssen für eine mögliche Küche – ideal als eigenständige Wohnung, Studio oder Gästeapartment.

Der gepflegte Garten in Süd-Westausrichtung lädt zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden ein.

Zusätzliche Highlights:

•Zwei Kellerräume für private Lagerflächen
•Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum
•Separater Raum mit Sauna für Wellness-Momente
•Zwei neu gepflasterte Stellplätze direkt am Haus
•Großer Abstellraum vor dem Haus – ideal für Fahrräder, Gartengeräte & Co.
•Holz-Gartenhütte für zusätzlichen Stauraum oder als Werkstatt

Insgesamt warten 8 Zimmer auf Ihre Ideen, davon fünf Schlafzimmer (je zwei im EG und OG, eines im DG), die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Drei moderne Tageslichtbäder und die praktischen separaten WCs im EG und OG sorgen für hohen Wohnkomfort.

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, klare Strukturen, helle Räume und eine durchdachte Ausstattung – ergänzt durch einen attraktiven Garten und vielfältige Nebenflächen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Ausstattung und Details

Neuerungen:
2000: Heizung und Wasserrohre erneuert (Abwasserrohre nur zum Teil)
2005: Kunststofffenster im EG und OG
2006: Holzfenster im DG
2015: Neue Alu Eingangstür
2016: Neue Parkplätze (2 Stück) vorm Haus (Hofpflasterung)
2016: Gästezimmer im EG neu verputzt
2020: Neue Heizölbehälter (Kunststoff) aufgestellt
2022: Dach neu gedeckt (neue Dachfolie und Dachlatten, Isolierung)
2022: Neue verzinkte Regenrinnen und Fallrohre
2022: Böden zum Teil mit Laminat und Vinyl gemacht
2022: Wohnzimmer renoviert im EG (Wände neu verputzt, Decke gestrichen + neuer Laminatboden)
2022: Abstellraum im Keller neu gefliest und den Raum frisch gestrichen
2023: Neues Balkongeländer
2023: Neue Küche im EG, neuer Fliesenspiegel, Raum neu renoviert
2023: Treppenhaus neu gestrichen
2024: Neuer Fassadenanstrich
2024: Neue Balkontür im DG eingebaut
2024-2025: DG-Ausbau und Isolierung im Wohnzimmer
2025: Flur und Küche neu gefliest im DG
2025: Glasfaseranschluss

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Alles zum Standort

Obersulm, mit rund 14.000 Einwohnern größte Gemeinde im Sulmtal, liegt malerisch am Fuße der Löwensteiner Berge und vereint ländliche Idylle mit bester Anbindung. Die Gemeinde entstand 1972 durch den Zusammenschluss der Ortsteile Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach, Weiler und Willsbach. Bekannt ist die Region weit über ihre Grenzen hinaus für ihre ausgezeichneten Weine, die reizvolle Landschaft und den beliebten Breitenauer See – ein vielseitiges Naherholungsgebiet zum Schwimmen, Segeln, Wandern und Radfahren.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B39 gelangen Sie schnell nach Heilbronn und Schwäbisch Hall, und das Autobahnkreuz Weinsberg mit der A81 (Würzburg–Stuttgart) und A6 (Nürnberg–Mannheim) ist nur wenige Kilometer entfernt. Auch eine S-Bahn-Anbindung nach Heilbronn und Öhringen sorgt für eine bequeme Verbindung ohne Auto.

Der Ortsteil Affaltrach zählt rund 4.447 Einwohner (Stand Juni 2023) und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Restaurants sind bequem erreichbar. Mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in der Umgebung machen den Standort besonders familienfreundlich.

Die Straße liegt in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Freizeit- und Sportangebote, darunter Tennisplätze, Sporthallen, ein Hallenbad und vielseitige Vereinsaktivitäten. Umgeben von Weinbergen, Wiesen und Wäldern bietet die Region ein weitläufiges Netz an Wander- und Radwegen – perfekt, um Natur und Erholung direkt vor der Haustür zu genießen.

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 149.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com