

Neckarsulm

# Modern dream home – stylish, sustainable and comfortable living

Property ID: 25188050



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

**PURCHASE PRICE: 1.288.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 539 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25188050                  |
| Living Space         | ca. 218,67 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 2                         |
| Year of construction | 2016                      |
| Type of parking      | 2 x Garage                |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 1.288.000 EUR                                                             |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen                     |

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Energy Data

|                                |                        |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity            | Final Energy Demand                                  | 20.40 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 24.10.2026             | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2016                      |

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property



Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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




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

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## A first impression

Modern dream home in Amorbach – Stylish, sustainable, and comfortable living. This elegant detached house was built at the end of 2016 on a 539 m<sup>2</sup> plot in the Amorbach district of Neckarsulm. The property combines clean architectural lines with high-quality features and meets the highest standards of design, comfort, and technology. With approximately 219 m<sup>2</sup> of living space spread over two spacious levels, this home offers a stylish and functional living experience. Upon entering, you are greeted by a generous foyer that provides a welcoming atmosphere. The living areas feature high-quality Italian wood-look tiles and underfloor heating. A practical utility room provides additional storage space and simplifies everyday life. Adjacent to this are a modern bathroom with a walk-in shower and a bright bedroom. The heart of the ground floor is the approximately 60 m<sup>2</sup> open-plan living and dining area, which flows seamlessly into the high-end Nolte granite fitted kitchen. Equipped with modern Siemens appliances, this area invites you to enjoy sophisticated cooking, dining, and relaxation. A practical pantry provides additional storage space. Large windows flood the space with natural light, creating a bright and inviting atmosphere – ideal for relaxation and shared living. The southwest-facing garden offers ample privacy and is perfect for enjoying the outdoors. The adjoining terrace features an electric louvered roof by Renson and sliding side elements, allowing for flexible use of the outdoor area. A hot tub in the garden provides relaxing moments on balmy summer evenings. An architecturally striking exposed concrete staircase with glass elements connects the two floors and underscores the modern character of the house. Upstairs, you'll find the spacious master bedroom with an adjoining dressing area. A second bathroom with a double vanity, toilet, and shower completes this area. Two further bright rooms offer versatile uses as children's bedrooms, guest rooms, or offices. A particular highlight is the exclusive wellness area with a high-quality Klafts bio sauna, atmospheric color lighting, and an additional shower and bathtub – your personal oasis of well-being in your own home. A modern air-source heat pump with integrated cooling function ensures a comfortable indoor climate. A large photovoltaic system enables a sustainable energy supply, reduces operating costs, and generates additional income through grid feed-in. The intelligent smart home system controls lighting, blinds, and heating conveniently and efficiently. The highest security standards are guaranteed by a five-point locking, electric front door with fingerprint access and an alarm system with anti-lever protection. An Aquaperla water softener reliably protects the building's systems from limescale buildup. This offer is rounded off by a spacious double garage with an electric sectional door and an adjoining boiler room with additional storage space. This home combines architectural elegance, innovative technology, and sustainable living comfort. I would be happy to provide you with further information or arrange a viewing.



VON POLL  
REAL ESTATE

We look forward to hearing from you.

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Details of amenities

- Architektenhaus (Bauhausstil)
- Hochwertige Nolte Küche mit geflammtem 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

**Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm**

## All about the location

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.

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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