

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Plenty of space for family & ideas – Well-maintained apartment building with a large garden

Property ID: 25188077



Capital

MAKLER-KOMPASS

MAI 2024

Top-Makler Heilbronn

Hochstefung für

von Poll Immobilien

Quelle: 100 Makler
PRESTIGE-IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 518 m²

Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

At a glance

Property ID	25188077
Living Space	ca. 178 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

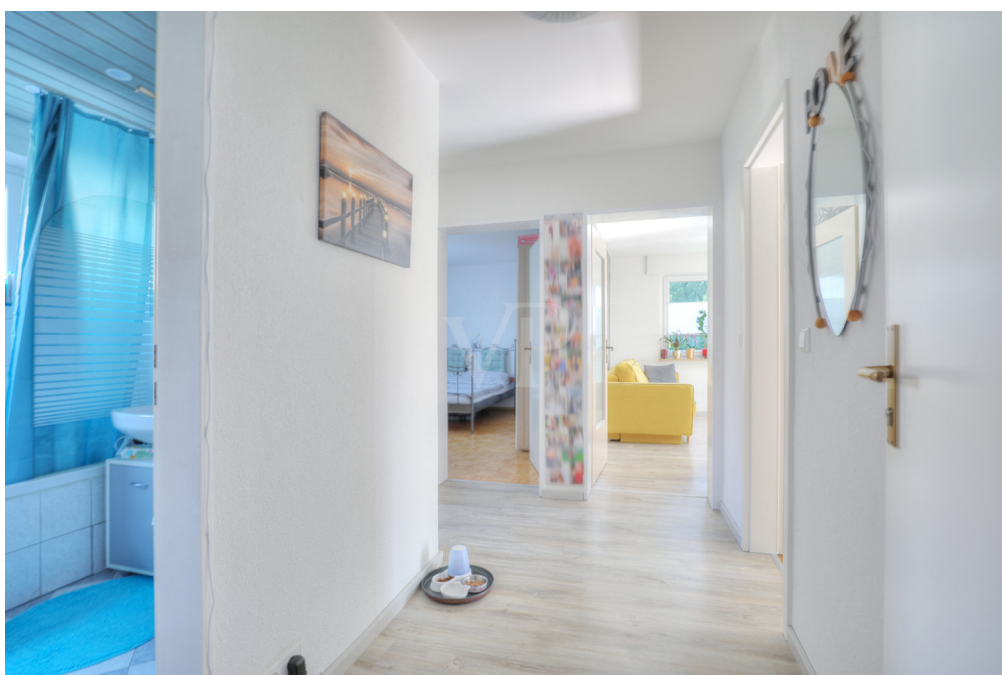
Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	149.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



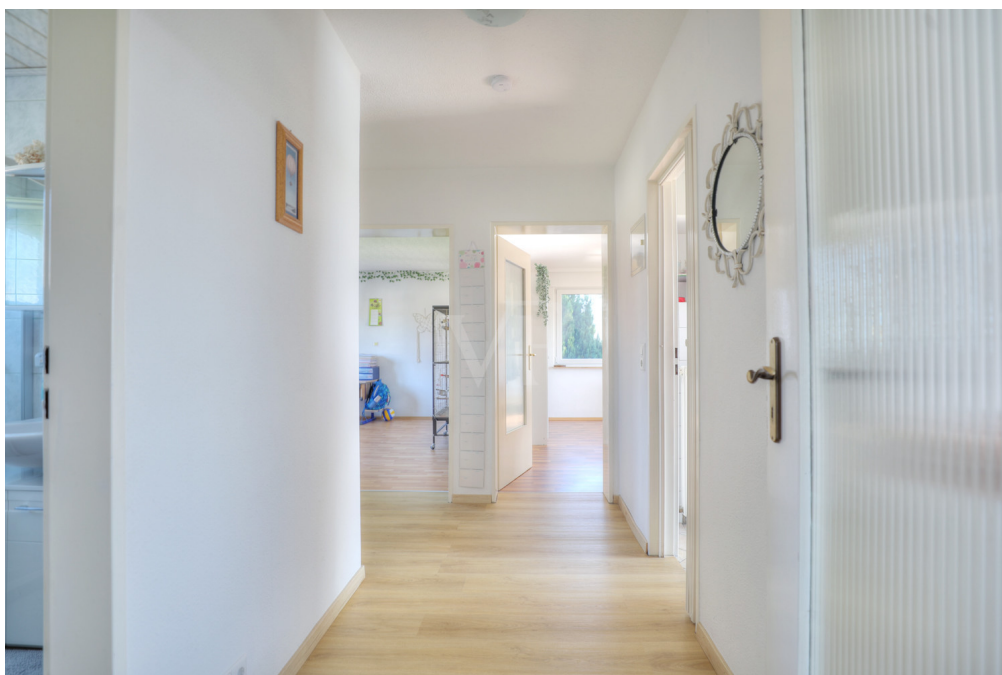
Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



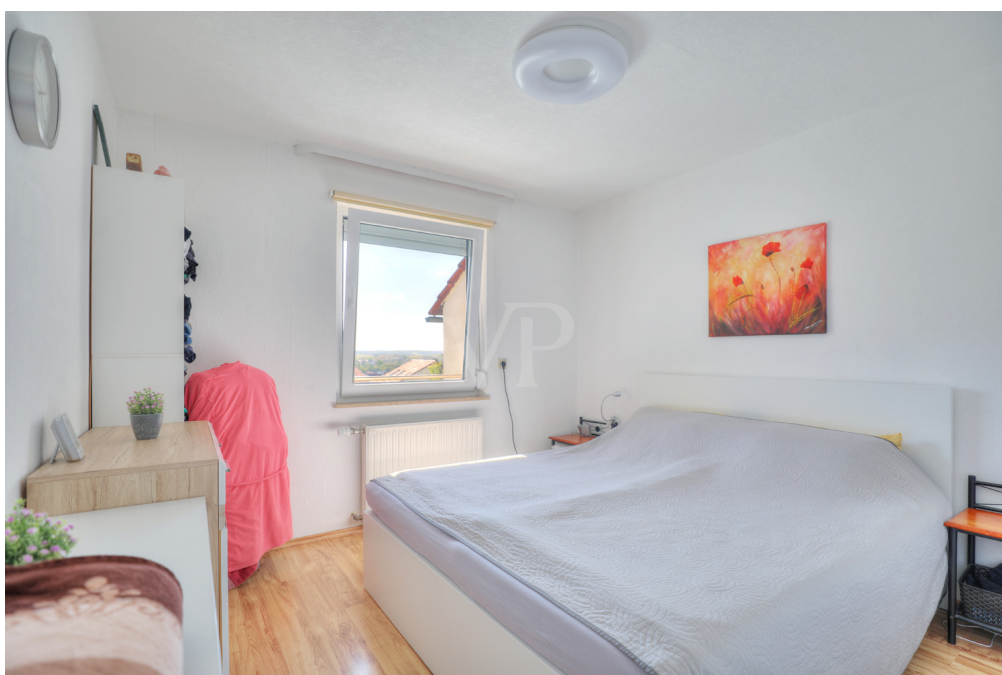
Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

The property



Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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




von Poll Immobilien
Real Estate Broker
in Wien, Linz und Salzburg

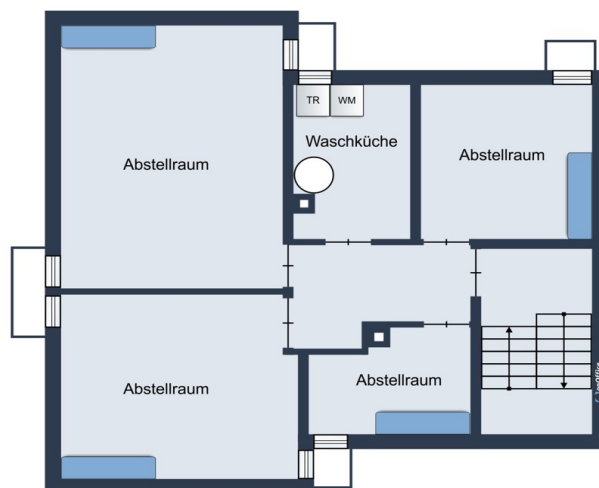
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

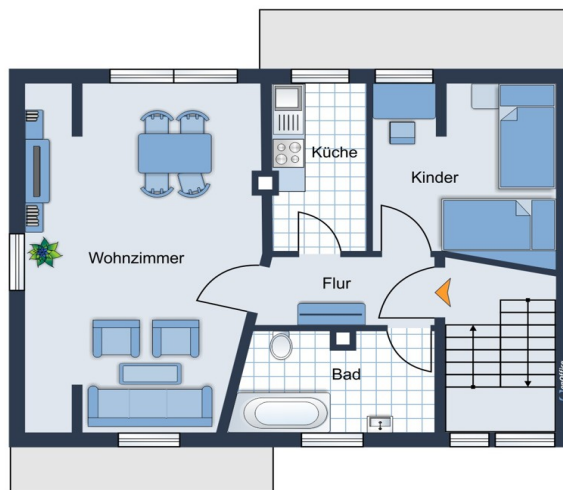
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

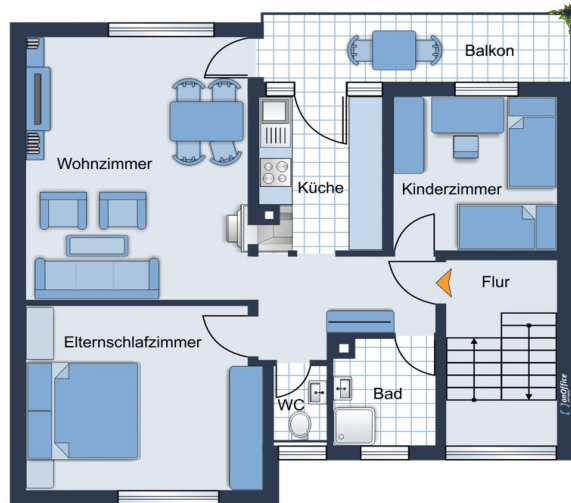
Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

A first impression

Plenty of space for family & ideas – Well-maintained multi-family home with a large garden. Welcome to this well-maintained multi-family home in Obersulm-Affaltrach, which has been continuously modernized to present a contemporary and inviting appearance. Built using solid construction methods on a plot of approximately 518 m², it offers flexible usage options with around 178 m² of living space – ideal for larger families, multi-generational living, or partial rental. Three independent living units, each accessed via a shared hallway, offer clear separation and maximum privacy:

- Ground floor – approx. 75 m²: Bright, well-proportioned rooms, kitchen with direct access to the sunny southwest-facing terrace with awning, bathroom with natural light, and separate WC.
- First floor – approx. 70 m²: Also flooded with light, with a kitchen and access to the balcony, bathroom with natural light, and separate WC.
- Attic – approx. 33 m²: Recently converted, with a modern bathroom and all connections for a potential kitchen – ideal as a self-contained apartment, studio, or guest apartment.

The well-maintained southwest-facing garden invites you to relax, garden, or enjoy social gatherings. Additional highlights:

- Two basement rooms for private storage
- Shared utility room
- Separate room with sauna for wellness moments
- Two newly paved parking spaces directly at the house
- Large storage room in front of the house – ideal for bicycles, garden tools, etc.
- Wooden garden shed for additional storage space or as a workshop.

A total of 8 rooms await your ideas, including five bedrooms (two each on the ground and first floors, one in the attic), which can be flexibly used as children's rooms, guest rooms, or offices. Three modern bathrooms with natural light and the practical separate WCs on the ground and first floors ensure a high level of living comfort. This house combines spacious living, clear layouts, bright rooms, and well-thought-out features – complemented by an attractive garden and a variety of additional spaces. See for yourself the many advantages of this property during a viewing – we look forward to your inquiry!

Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Details of amenities

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

Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

All about the location

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.

Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Other information

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.

Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com