

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

Property ID: 25188077



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

**PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 178 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 518 m<sup>2</sup>**

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	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 178 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1963		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

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/m <sup>2</sup> a
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



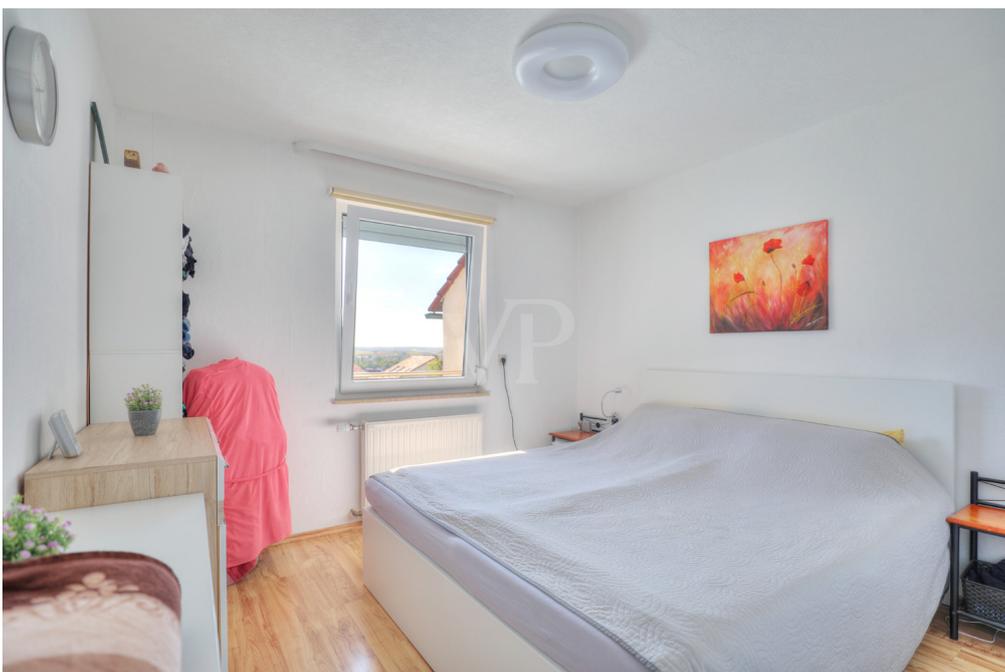
Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## 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



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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

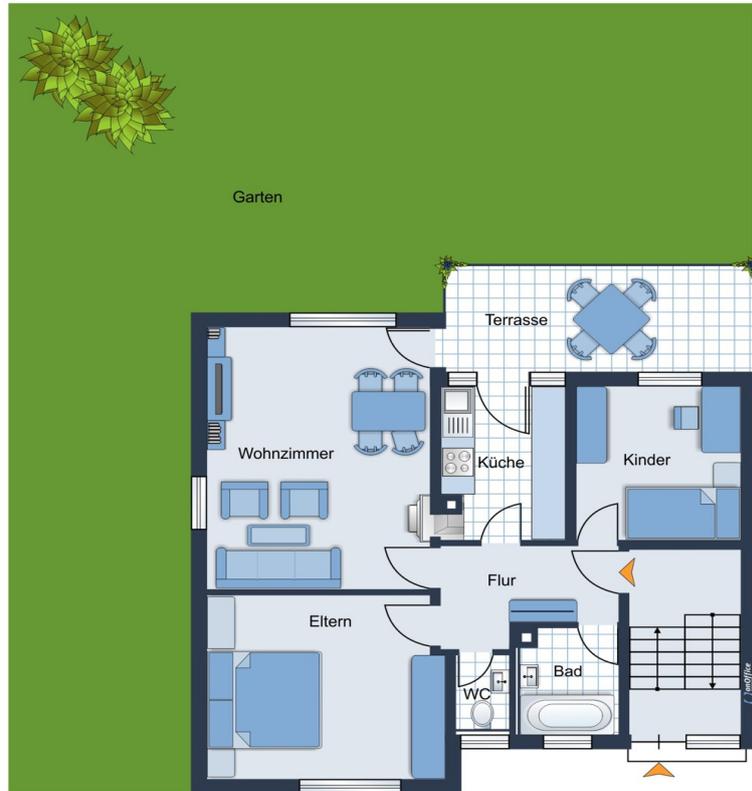
T.: 07131 - 12 32 46 0

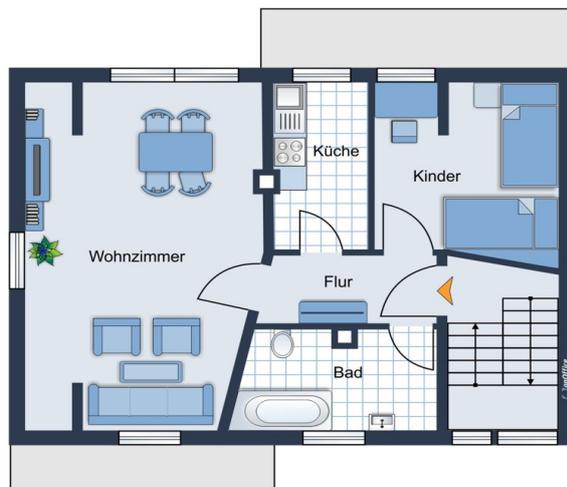
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

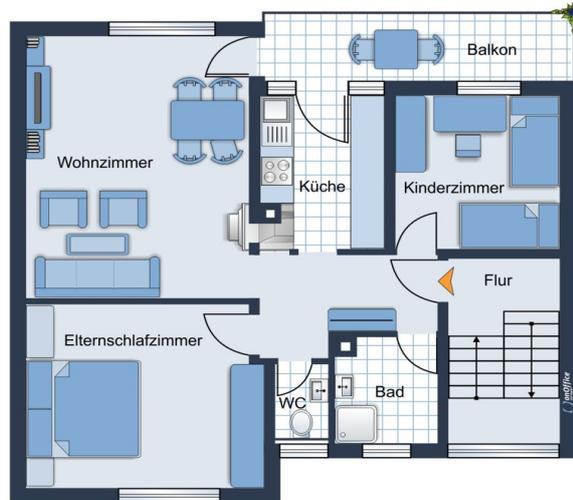
Property ID: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## 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

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet es mit rund 178 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: Helle, gut geschnittene Räume, Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-West-Terrasse samt Markise, Tageslichtbad sowie separates WC.
- Obergeschoss – ca. 70 m<sup>2</sup>: Ebenfalls lichtdurchflutet, mit Küche und Zugang zum Balkon, Tageslichtbad und separatem WC.
- Dachgeschoss – ca. 33 m<sup>2</sup>: Kürzlich ausgebaut, mit modernem Badezimmer und allen Anschlüssen für eine mögliche Küche – ideal als eigenständige Wohnung, Studio oder Gästepartment.

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!

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/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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