Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Charmantes Dreiparteienhaus mit sonniger Süd-Westausrichtung und modernen Wohnkomfort

Número de propiedad: 25188041

PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m^2

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

De un vistazo

Número de propiedad	25188041
Superficie habitable	ca. 178 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	645.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	31.08.2025
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	153.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

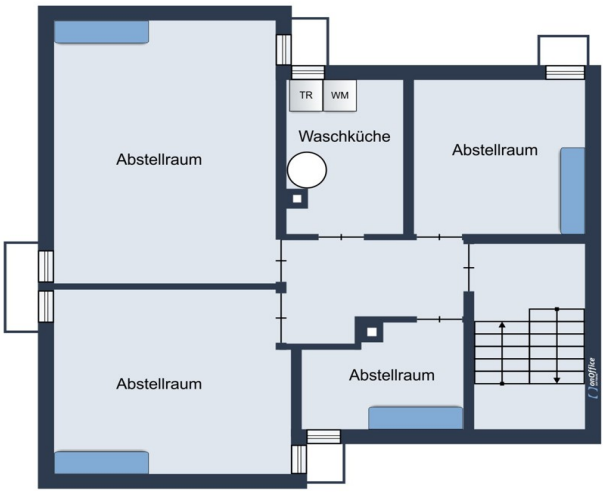
La propiedad

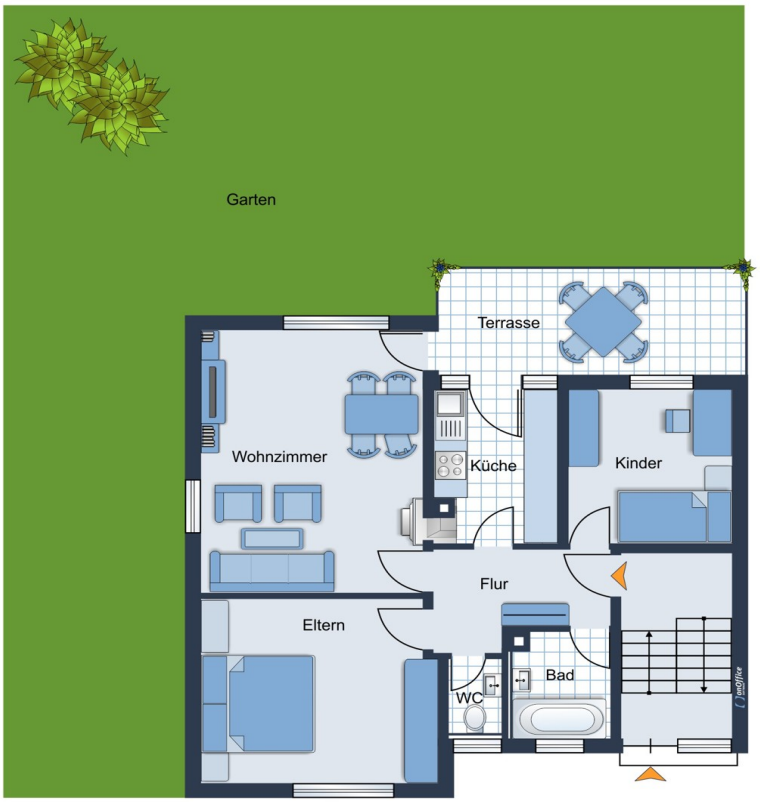
Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

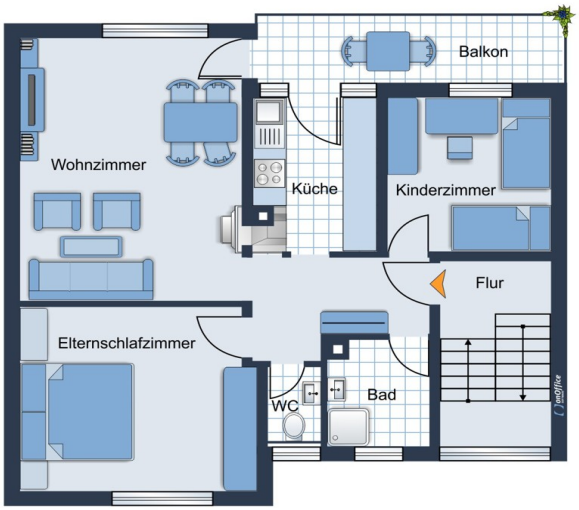
La propiedad

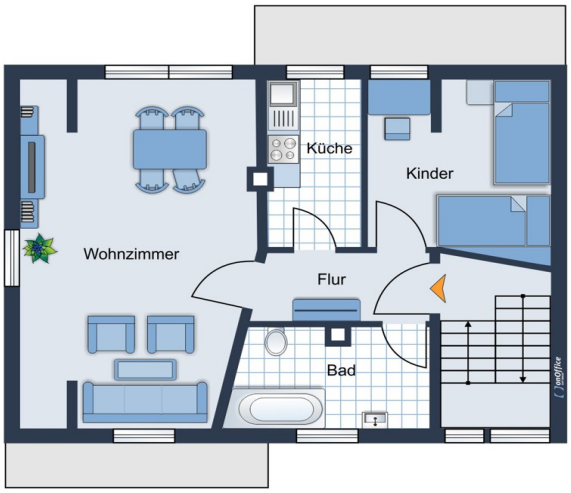
Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Planos de planta




Garten
Terrasse
Wohnzimmer
Küche
Kinder
Flur
Eltern
Bad
WC


Balkon
Wohnzimmer
Küche
Kinderzimmer
Flur
Elternschlafzimmer
WC
Bad



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Mehrfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 178 m². Auf einem sonnigen Grundstück von rund 518 m² gelegen, bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage mit drei autarken Wohneinheiten zur Vermietung.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Lediglich die Küche im Dachgeschoss muss noch ergänzt werden, was Ihnen gestalterische Freiheit für den letzten Feinschliff bietet. Ein besonderes Highlight des Hauses sind die hellen Küchen, Wohn- und Kinderzimmer, die dank der idealen Süd-Westausrichtung den ganzen Tag über in freundliches Sonnenlicht getaucht werden. Große Fensterfronten schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, die den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Das Objekt verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer. Drei Bäder sorgen für eine optimale Nutzung als Mehrfamilienhaus: Im Erdgeschoss genießen Sie ein Tageslichtbad mit Badewanne, während das Obergeschoss mit einer komfortablen Duschkabine ausgestattet ist. Praktischerweise befinden sich die WC´s im Erd- und Obergeschoss jeweils separat, was den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die schön angelegte Terrasse mit direktem Zugang zum großen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Im Obergeschoss erwartet Sie zudem ein überdachter Balkon – perfekt, um den Sonnenuntergang in vollen Zügen zu genießen.

In den letzten Jahrzehnten wurde das Haus fortlaufend modernisiert und befindet sich daher in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2000 wurden die Heizungsanlage sowie sämtliche Wasserleitungen erneuert, zudem erfolgte ein teilweiser Austausch der Abwasserrohre. Im Jahr 2005 folgte der Einbau moderner Kunststofffenster im Erd- und Obergeschoss, wodurch sowohl die Energieeffizienz als auch der Wohnkomfort spürbar verbessert wurden. Darüber hinaus wurde das Haus 2025 an das Glasfasernetz angeschlossen, was den Bewohnern eine zukunftssichere und leistungsstarke Internetverbindung bietet. Eine detaillierte Aufstellung sämtlicher durchgeführter Maßnahmen finden Sie in der Ausstattungsbeschreibung.

Dieses liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine helle, freundliche

Atmosphäre, die clevere Raumaufteilung und den gepflegten Zustand. Es eignet sich sowohl für Familien, die viel Platz benötigen, als auch für Investoren, die eine solide Immobilie mit attraktiver Renditechance suchen.
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von diesem charmanten Haus begeistern!

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Todo sobre la ubicación

Leben im Herzen des Weinsberger Tals

Obersulm ist mit rund 14.000 Einwohnern die größte Gemeinde im Sulmtal und liegt idyllisch am Fuß der Löwensteiner Berge. Die Gemeinde entstand 1972 durch den Zusammenschluss der Ortsteile Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach, Weiler und Willsbach . Die Region ist über die Grenzen hinaus bekannt für ihren hervorragenden Wein und das beliebte Naherholungsgebiet Breitenauer See. Obersulm liegt verkehrsgünstig an der B 39 Heilbronn–Schwäbisch Hall und ist nur wenige Kilometer vom Autobahnkreuz Weinsberg entfernt, wo sich die A 81 (Würzburg–Stuttgart) und die A 6 (Nürnberg–Mannheim) kreuzen

Der Ortsteil Affaltrach zählt etwa 4.447 Einwohner (Stand: Juni 2023) und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten . Die Eichendorffstraße befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen und bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die zu Erholung und Aktivität einladen.

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2025.
Endenergiebedarf beträgt 153.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn
Tel.: +49 7131 – 12 32 460
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com