

Neckarsulm

# Casa de ensueño moderna: una vida elegante, sostenible y cómoda

Número de propiedad: 25188050



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

PRECIO DE COMPRA: 1.288.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 218,67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

- 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: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## De un vistazo

Número de propiedad	25188050
Superficie habitable	ca. 218,67 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.288.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	24.10.2026
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	20.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2016



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad





Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## La propiedad



**Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm**

# La propiedad

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)

Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Planos de planta



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: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Una primera impresión

Moderna casa de ensueño en Amorbach: una vida elegante, sostenible y confortable. Esta elegante casa unifamiliar se construyó a finales de 2016 en una parcela de 539 m<sup>2</sup> en el distrito de Amorbach, en Neckarsulm. La propiedad combina líneas arquitectónicas limpias con acabados de alta calidad y cumple con los más altos estándares de diseño, confort y tecnología. Con aproximadamente 219 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en dos amplias plantas, esta casa ofrece una experiencia de vida elegante y funcional. Al entrar, un amplio recibidor le da la bienvenida y crea un ambiente acogedor. Las zonas de estar cuentan con azulejos italianos de alta calidad con efecto madera y calefacción por suelo radiante. Un práctico lavadero ofrece espacio de almacenamiento adicional y simplifica la vida diaria. Junto a este, se encuentran un moderno baño con ducha a ras de suelo y un luminoso dormitorio. El corazón de la planta baja es el salón-comedor de planta abierta de aproximadamente 60 m<sup>2</sup>, que se integra a la perfección con la cocina de alta gama, equipada con granito Nolte. Equipada con modernos electrodomésticos Siemens, esta zona le invita a disfrutar de una cocina sofisticada, comidas y relajación. Una práctica despensa proporciona espacio de almacenamiento adicional. Grandes ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente luminoso y acogedor, ideal para relajarse y compartir. El jardín, orientado al suroeste, ofrece amplia privacidad y es perfecto para disfrutar del aire libre. La terraza contigua cuenta con un techo de lamas eléctricas de Renson y elementos laterales correderos, lo que permite un uso flexible del espacio exterior. Un jacuzzi en el jardín invita a relajarse en las cálidas tardes de verano. Una escalera de hormigón visto, de gran impacto arquitectónico y con elementos de cristal, conecta las dos plantas y realza el carácter moderno de la casa. En la planta superior se encuentra el espacioso dormitorio principal con vestidor contiguo. Un segundo baño con lavabo doble, inodoro y ducha completa esta zona. Dos habitaciones más, luminosas, ofrecen usos versátiles como dormitorios infantiles, habitaciones de invitados o despachos. Destaca especialmente la exclusiva zona de bienestar con una biosauna Klafs de alta calidad, iluminación ambiental de color y una ducha y bañera adicionales: su oasis personal de bienestar en su propia casa. Una moderna bomba de calor aerotérmica con función de refrigeración integrada garantiza un clima interior confortable. Un gran sistema fotovoltaico permite un suministro de energía sostenible, reduce los costes operativos y genera ingresos adicionales gracias a la inyección a la red. El sistema inteligente de domótica controla la iluminación, las persianas y la calefacción de forma cómoda y eficiente. Los más altos estándares de seguridad están garantizados por una cerradura de cinco puntos, una puerta de entrada eléctrica con acceso mediante huella dactilar y un sistema de alarma con protección antipalanca. Un descalcificador Aquaperla protege eficazmente los sistemas del edificio

contra la acumulación de cal. Esta oferta se completa con un amplio garaje doble con puerta seccional eléctrica y una sala de calderas contigua con espacio de almacenamiento adicional. Esta casa combina elegancia arquitectónica, tecnología innovadora y confort sostenible. Estaré encantado de proporcionarle más información o concertar una visita. Esperamos su contacto.



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Otros datos

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+.



Número de propiedad: 25188050 - 74172 Neckarsulm

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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