

Neckarsulm

Modernes Traumhaus – Stilvoll, nachhaltig und komfortabel wohnen

Número de propiedad: 25188050



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



- 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



De un vistazo

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

1.288.000 EUR
Casa unifamiliar
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
como nuevo
Sólido
Terraza, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada



Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	24.10.2026
Fuente de energía	Bomba de calor aireagua

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







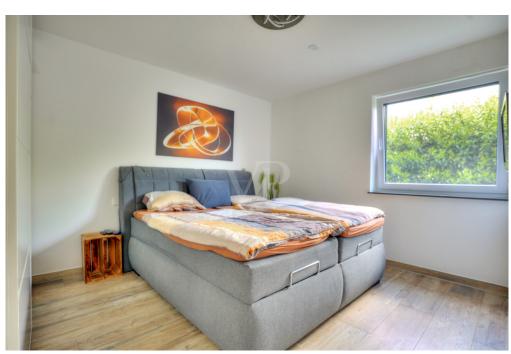




























































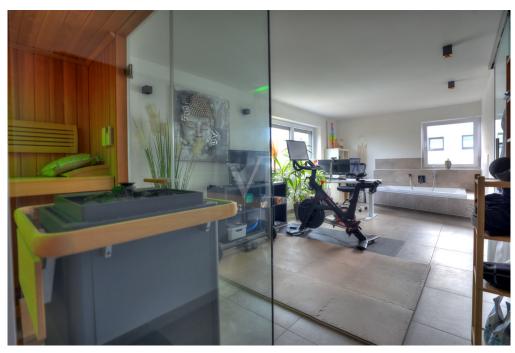






































La propiedad







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



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.



Una primera impresión

Modernes Traumhaus in Amorbach - Stilvoll, nachhaltig und komfortabel wohnen

Dieses elegante Einfamilienhaus wurde Ende 2016 auf einem 539 m² großen Grundstück im Teilort Amorbach in Neckarsulm erbaut. Die Immobilie verbindet klare architektonische Linien mit hochwertiger Ausstattung und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Technik. Mit ca. 219 m² Wohnfläche auf zwei großzügigen Ebenen bietet dieses Zuhause ein stilvolles und funktionales Wohnerlebnis.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das ein angenehmes Willkommen vermittelt. Die Wohnräume sind mit hochwertigen italienischen Fliesen in Holzoptik ausgelegt und verfügen über eine Fußbodenheizung. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und erleichtert den Alltag. Angrenzend befinden sich ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein helles Schlafzimmer.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der ca. 60 m² große, offen gestaltete Wohnund Essbereich, der nahtlos in die hochwertige Nolte Granit-Einbauküche übergeht. Ausgestattet mit modernen Siemens-Geräten, lädt dieser Bereich zum gehobenen Kochen, Essen und Verweilen ein. Ein praktischer Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre – ideal zum Entspannen und gemeinsamen Leben. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Aufenthalt im Freien ein.

Die angrenzende Terrasse ist mit einem elektrischen Lamellendach der Firma Renson sowie seitlichen Schiebeelementen ausgestattet, wodurch der Außenbereich flexibel nutzbar ist. Ein Whirlpool im Gartenbereich sorgt an lauen Sommerabenden für entspannte Momente.

Eine architektonisch markante Sichtbetontreppe mit Glaselementen verbindet die beiden Etagen und unterstreicht den modernen Charakter des Hauses. Im Obergeschoss erwartet Sie das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich. Ein weiteres Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, WC und Dusche ergänzt den Bereich. Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gästeoder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit einer hochwertigen Klafs Bio-Sauna, stimmungsvoller Farblichttechnik sowie einer zusätzlichen Dusche und Badewanne – Ihre persönliche Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine moderne Luft-Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion. Eine große Photovoltaikanlage ermöglicht eine nachhaltige



Energieversorgung, reduziert die Betriebskosten und generiert durch die Einspeisung zusätzliche Erträge.

Das intelligente Smart-Home-System steuert Licht, Jalousien und Heizung komfortabel und effizient. Höchste Sicherheitsstandards gewährleisten eine fünffach verriegelte, elektrische Haustür mit Fingerabdruck-Zugang sowie eine Alarmanlage mit Aufhebelschutz. Eine Wasserenthärtungsanlage von Aquaperla schützt die Haustechnik zuverlässig vor Kalkablagerungen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie einen direkt angrenzenden Heizraum mit zusätzlichem Stauraum. Dieses Zuhause vereint architektonische Eleganz, innovative Technik und nachhaltigen Wohnkomfort. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Detalles de los servicios

- Architektenhaus (Bauhausstil)
- Hochwertige Nolte Küche mit geflämmtem Granitstein und Siemens Einbaugeräten (Backofen, Dampfgarer, Side-by-Side Kühlschrank)
- direkt angenzender 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 verriegelete 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-Farblicht
- Whirpool (Wellis)
- Doppelgarage mit Sektionaltor und angrenzendem Abstellraum / Kellerbereich



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 Immbilie 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.



Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2026. Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



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