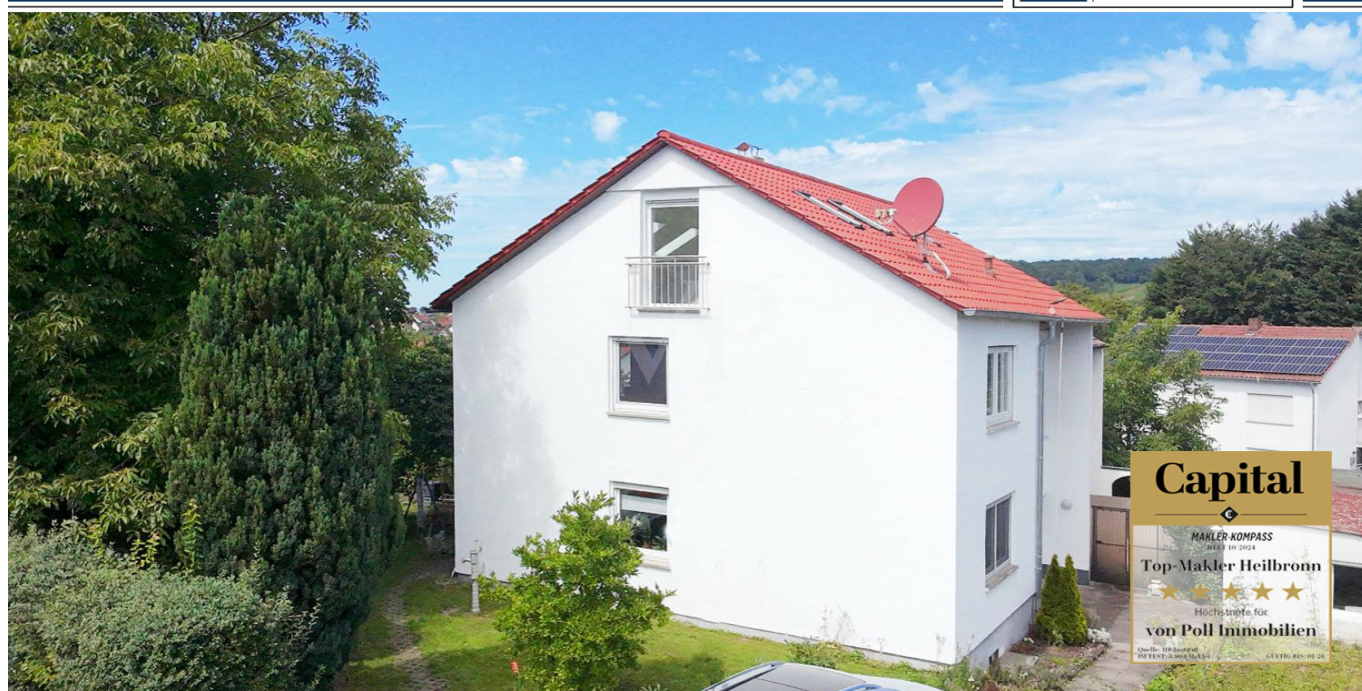


Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Mucho espacio para la familia y las ideas: edificio de apartamentos bien mantenido con un gran jardín.

Número de propiedad: 25188077



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m²

Número de propiedad: 25188077 - 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

De un vistazo

Número de propiedad	25188077
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	585.000 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

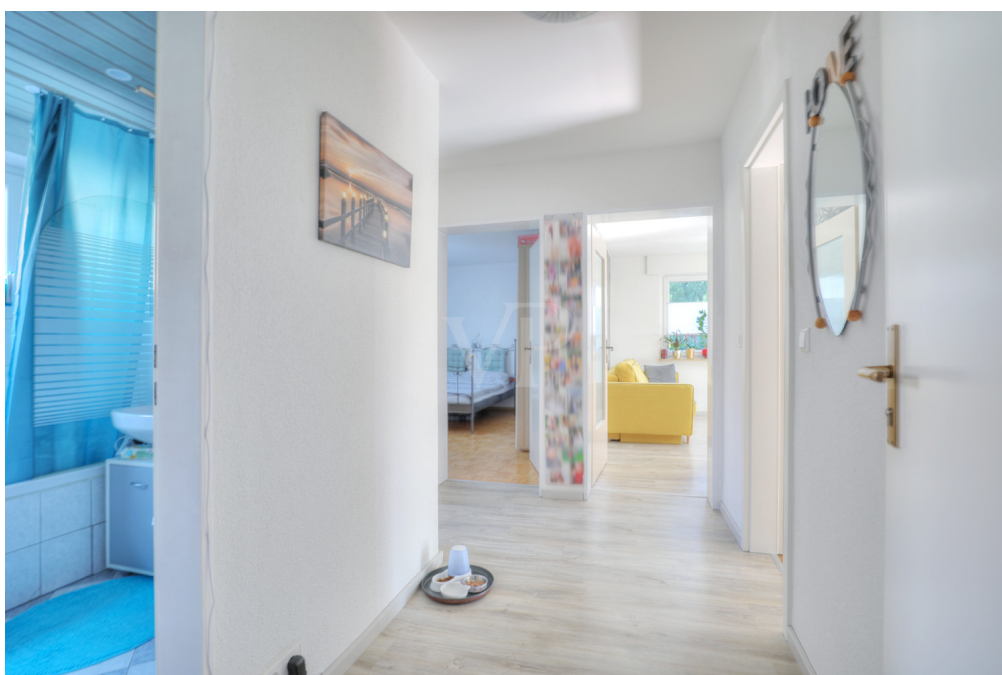
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.08.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	149.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



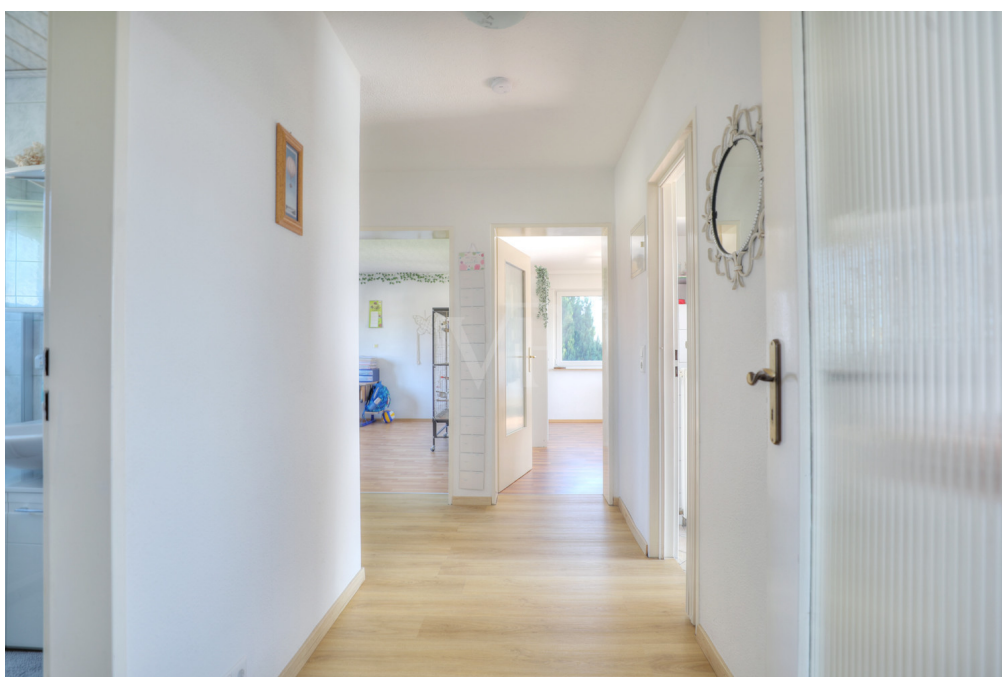
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



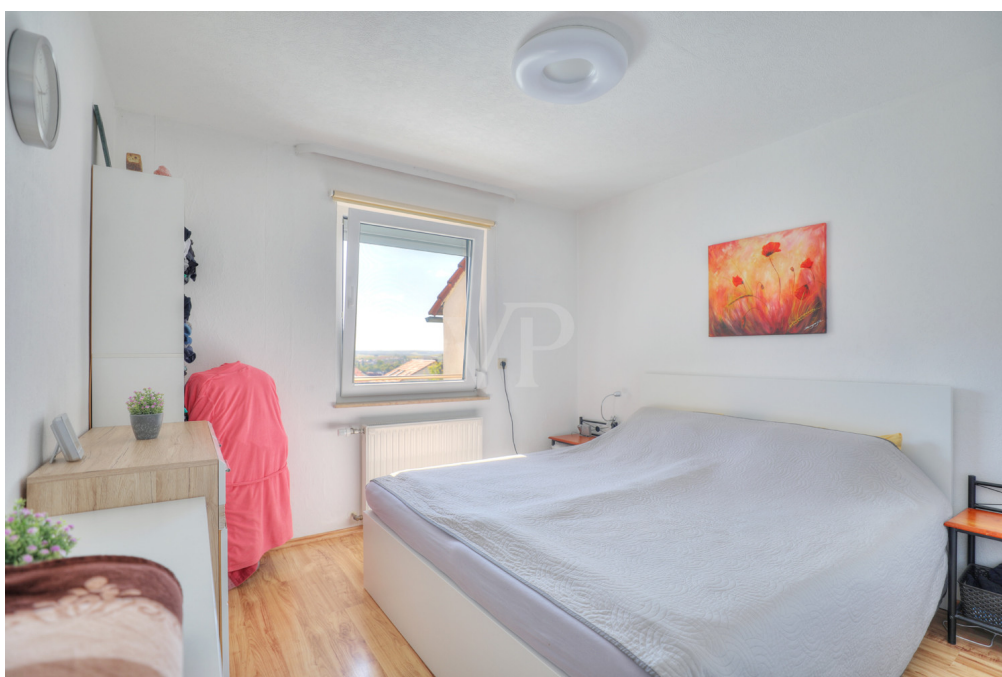
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propiedad



Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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



von Poll Immobilien
auch in der
in der Lage
zu sein

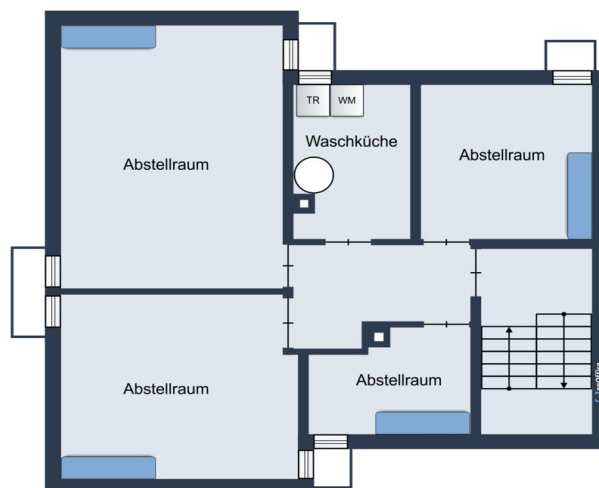
**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

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

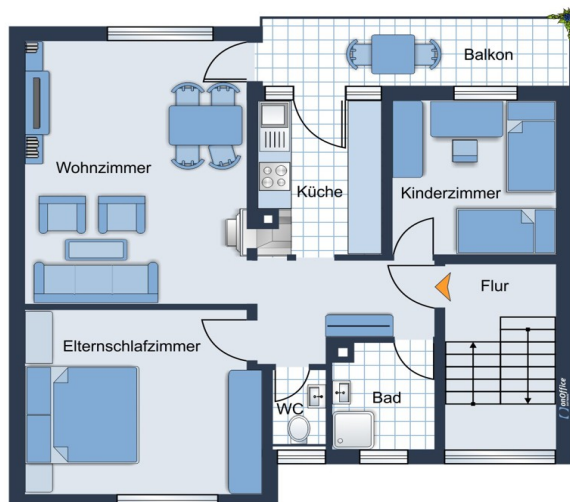
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Una primera impresión

Amplio espacio para la familia y sus ideas: casa multifamiliar bien cuidada con un amplio jardín. Bienvenido a esta casa multifamiliar bien cuidada en Obersulm-Affaltrach, que se ha modernizado continuamente para presentar un aspecto contemporáneo y acogedor. Construida con sólidos métodos de construcción en una parcela de aproximadamente 518 m², ofrece opciones de uso flexibles con alrededor de 178 m² de espacio habitable, ideal para familias numerosas, viviendas multigeneracionales o alquiler parcial. Tres unidades de vivienda independientes, cada una con acceso a través de un pasillo compartido, ofrecen una clara separación y máxima privacidad:

- Planta baja - aprox. 75 m²: Habitaciones luminosas y bien proporcionadas, cocina con acceso directo a la soleada terraza orientada al suroeste con toldo, baño con luz natural y aseo independiente.
- Primera planta - aprox. 70 m²: También muy luminosa, con cocina y acceso al balcón, baño con luz natural y aseo independiente.
- Ático - aprox. 33 m²: Recientemente reformada, con un baño moderno y todas las conexiones para una posible cocina, ideal como apartamento independiente, estudio o apartamento de invitados. El cuidado jardín con orientación suroeste invita a relajarse, a cultivar su huerto o a disfrutar de reuniones sociales.

Características adicionales:

- Dos trasteros privados en el sótano
- Lavadero compartido
- Habitación independiente con sauna para momentos de bienestar
- Dos plazas de aparcamiento recién pavimentadas junto a la casa
- Amplio trastero delante de la casa, ideal para bicicletas, herramientas de jardín, etc.
- Caseta de jardín de madera para espacio de almacenamiento adicional o como taller.

Un total de 8 habitaciones esperan sus ideas, incluyendo cinco dormitorios (dos en la planta baja y el primer piso, y uno en el ático), que pueden usarse flexiblemente como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados u oficinas. Tres modernos baños con luz natural y los prácticos aseos separados en la planta baja y el primer piso garantizan un alto nivel de confort. Esta casa combina espacios amplios, distribuciones despejadas, habitaciones luminosas y características bien pensadas, complementadas con un atractivo jardín y una variedad de espacios adicionales. ¡Compruebe usted mismo las numerosas ventajas de esta propiedad durante una visita! ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25188077 - 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188077 - 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