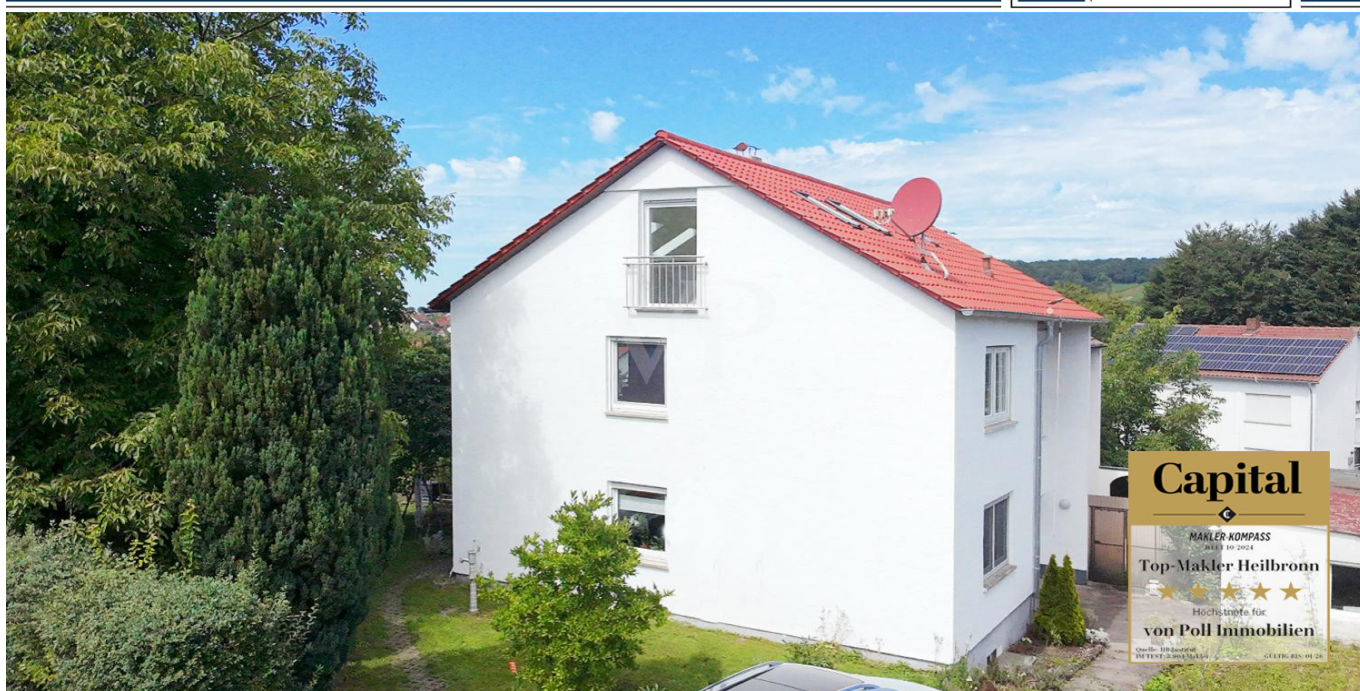


Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>

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

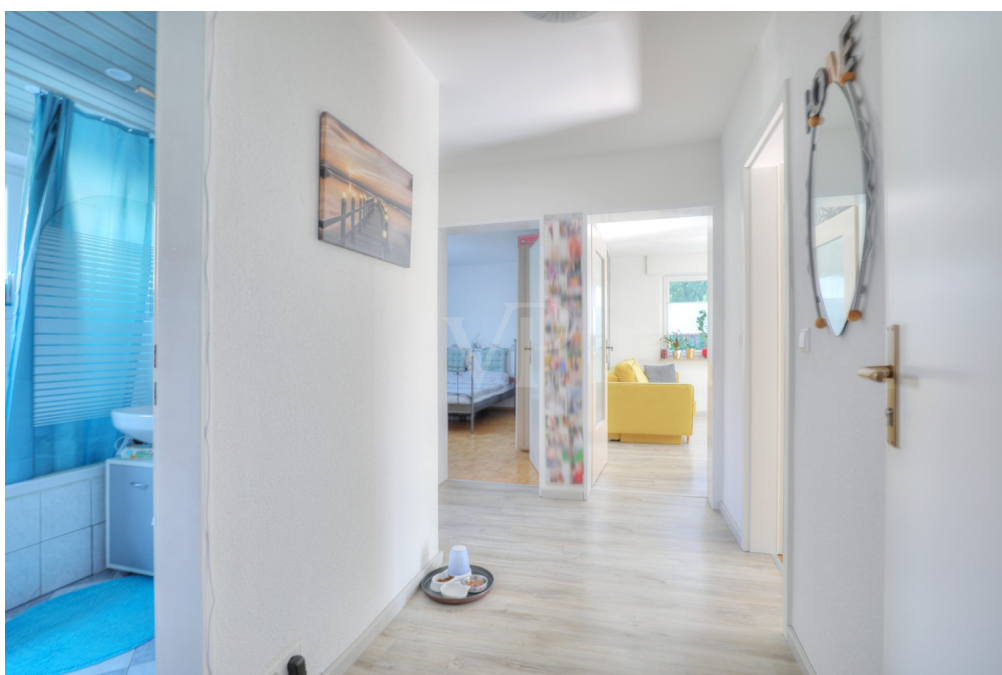
|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 13.08.2035  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

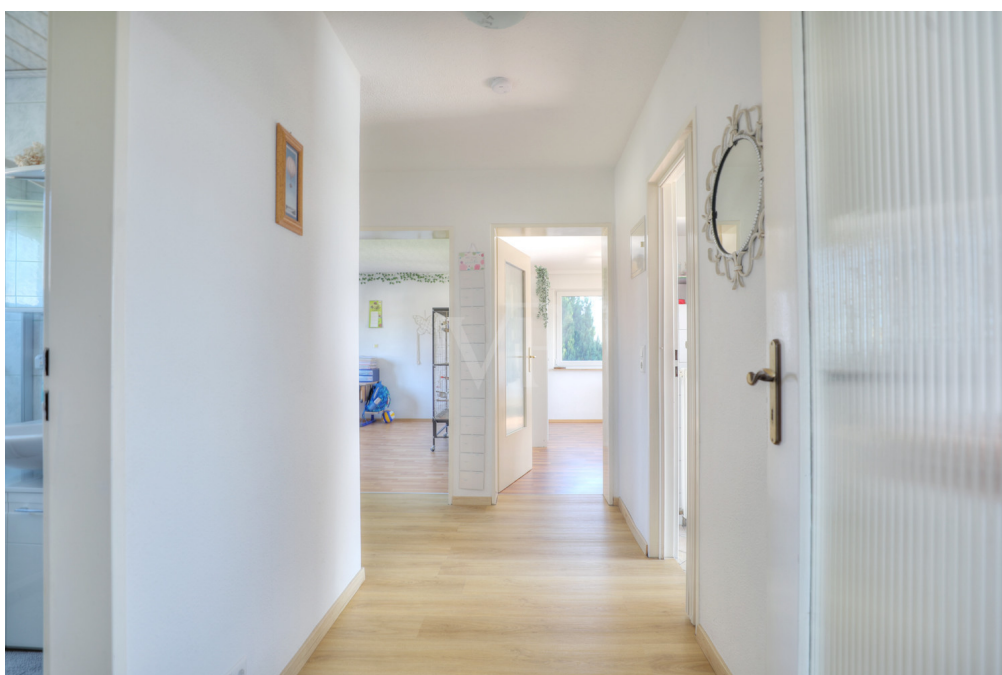
## La propiedad





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

## La propiedad



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

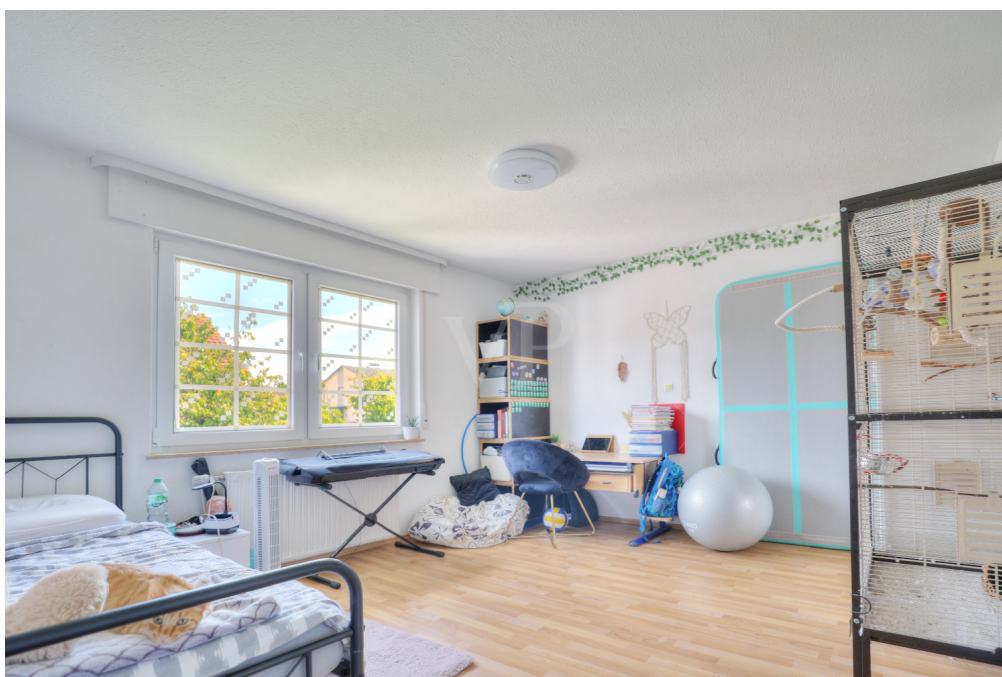
## La propiedad





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

## La propiedad





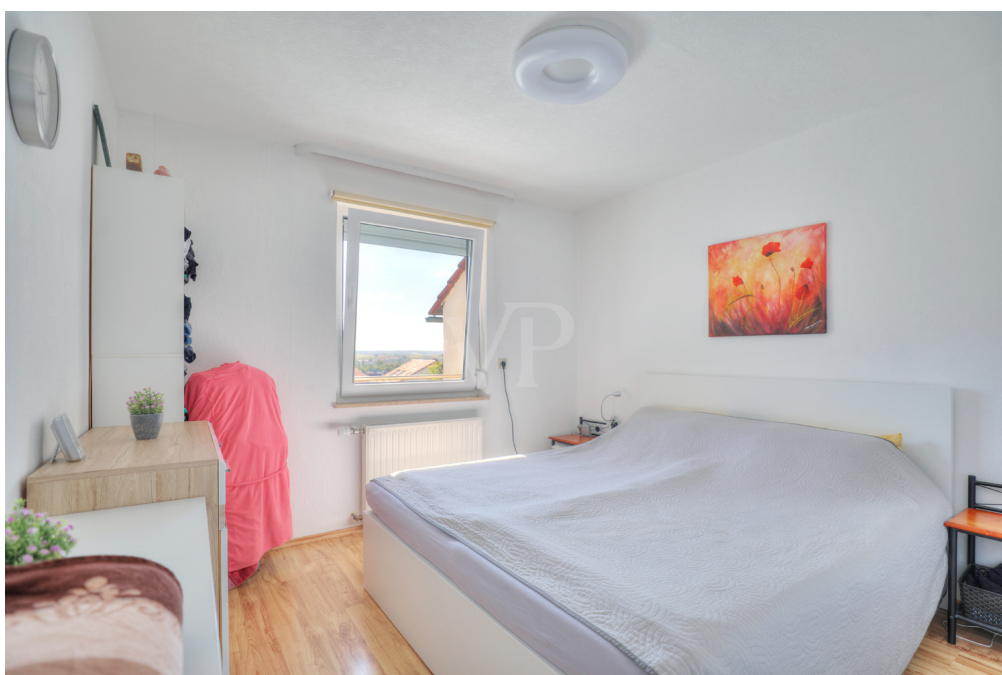
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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



von Poll Immobilien  
vertrauenswürdig  
in Tübingen und Umland  
07143 900 1020

# Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

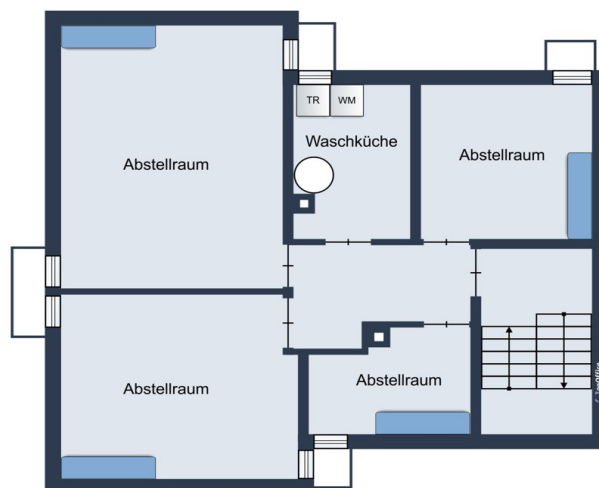
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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

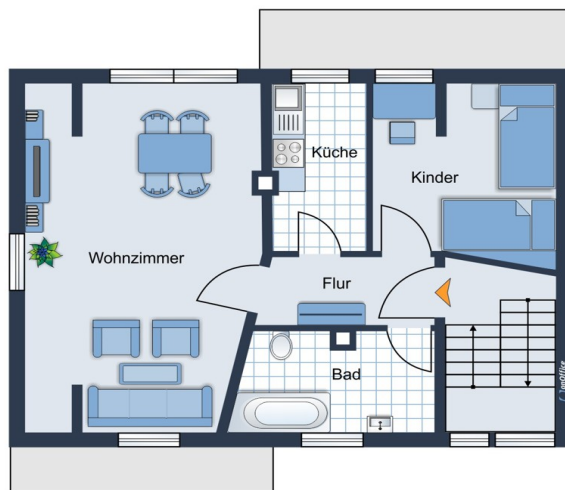


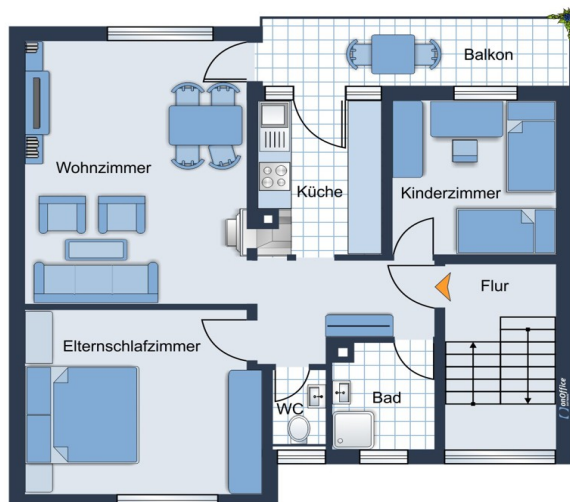
Número de propiedad: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## 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 m<sup>2</sup>, ofrece opciones de uso flexibles con alrededor de 178 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>: También muy luminosa, con cocina y acceso al balcón, baño con luz natural y aseo independiente.
- Ático - aprox. 33 m<sup>2</sup>: 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/(m<sup>2</sup>\*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, 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)