Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Charmantes Dreiparteienhaus mit sonniger Süd-Westausrichtung und modernen Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 25188041

PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 178 m^2 • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 518 m^2

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188041
Surface habitable	ca. 178 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.08.2025
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	153.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

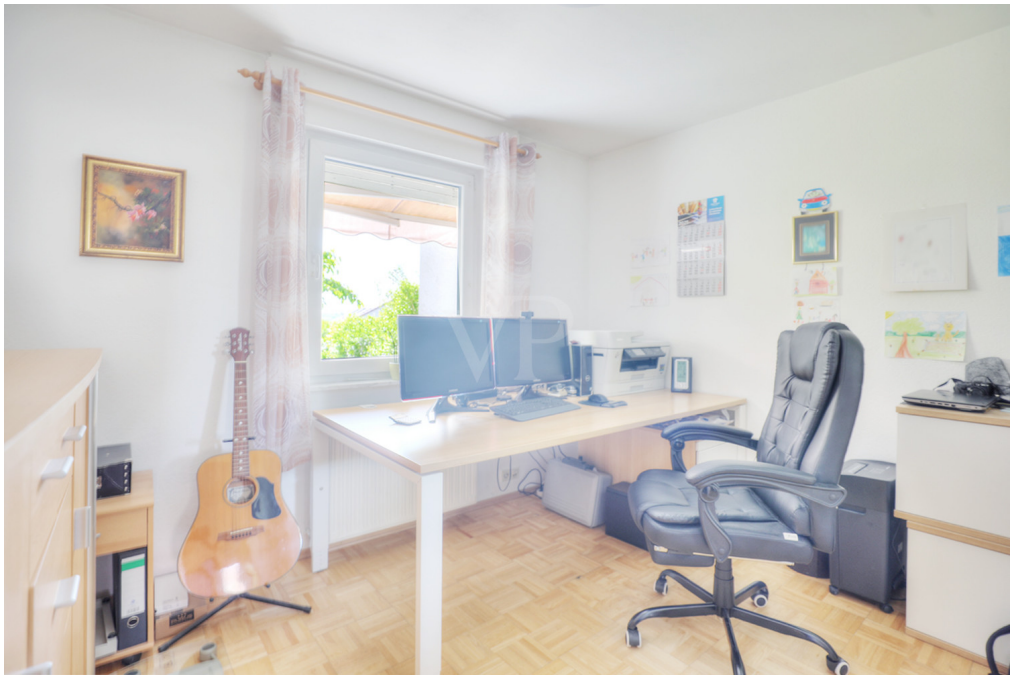
La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

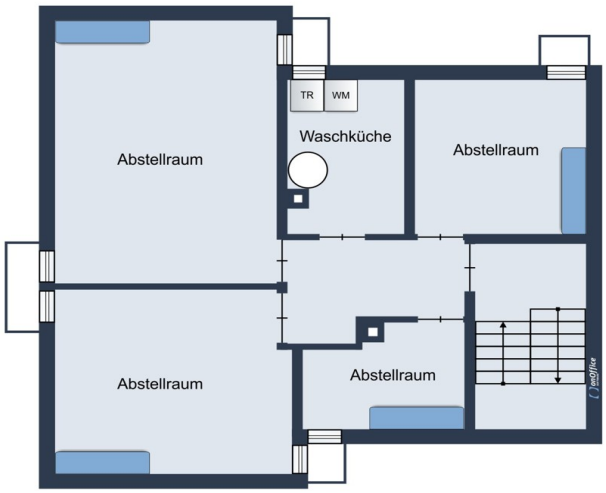
La propriété

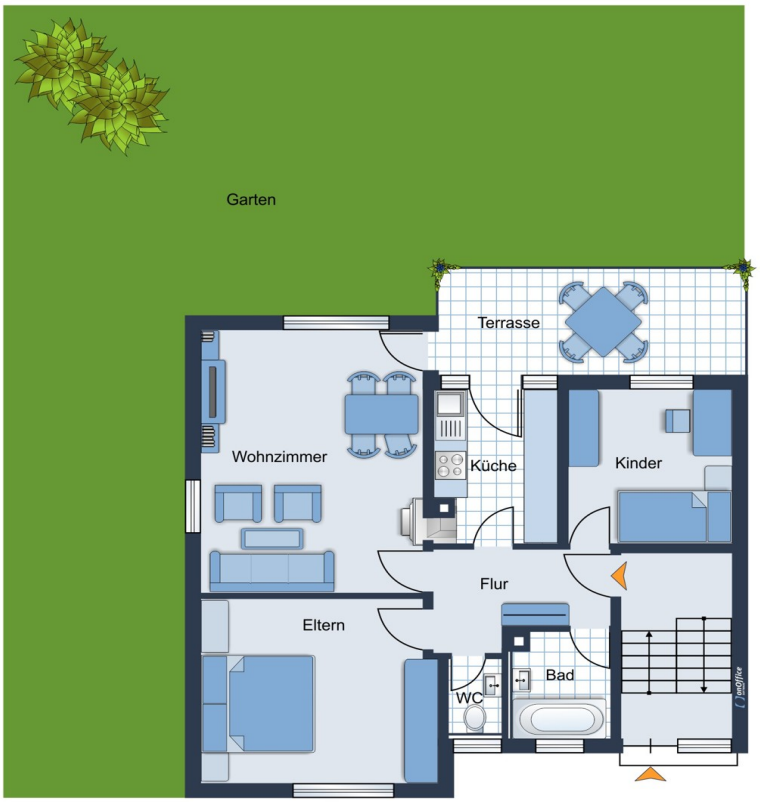
CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

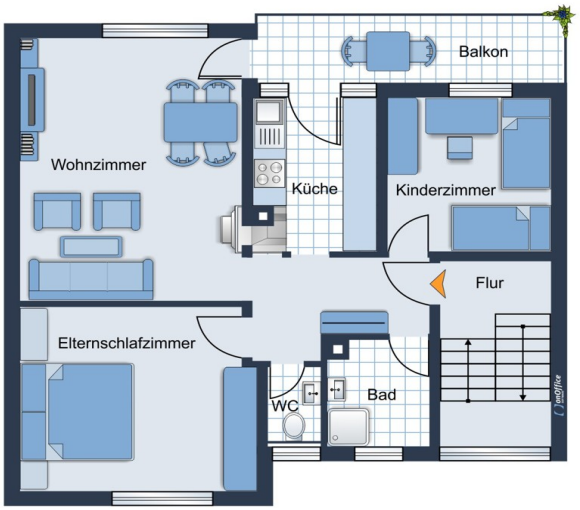
La propriété

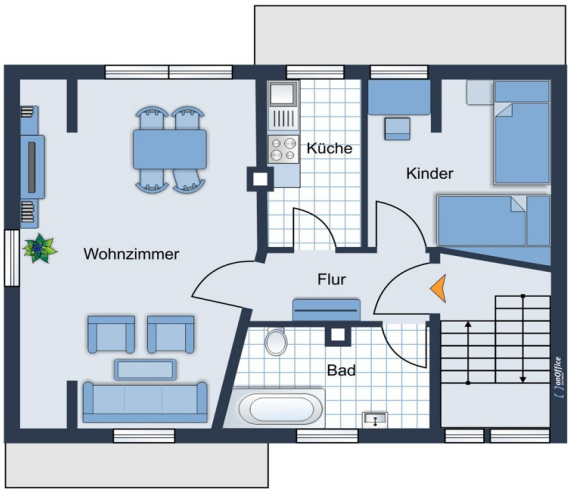
CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Plans d'étage




Garten
Terrasse
Wohnzimmer
Küche
Kinder
Flur
Eltern
Bad
WC


Balkon
Wohnzimmer
Küche
Kinderzimmer
Flur
Elternschlafzimmer
WC
Bad



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73 Heilbronn
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com