

Neckarsulm

Maison de rêve moderne – un cadre de vie élégant, durable et confortable

CODE DU BIEN: 25188050

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.288.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218,67 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 539 m²

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

- 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: 25188050 - 74172 Neckarsulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188050
Surface habitable	ca. 218,67 m ²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.288.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	24.10.2026
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



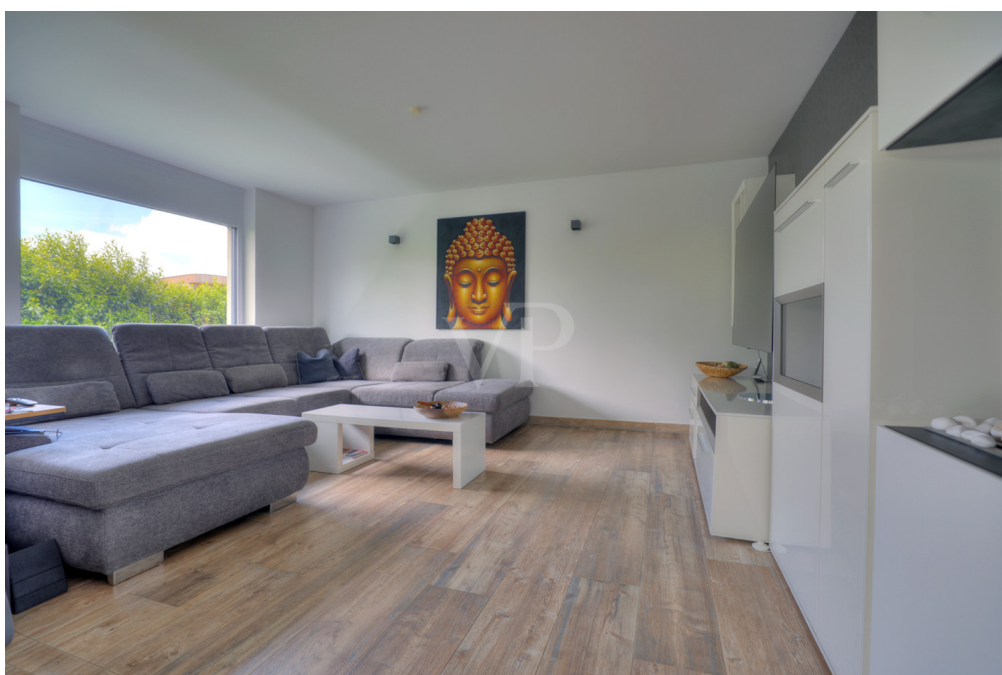
CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

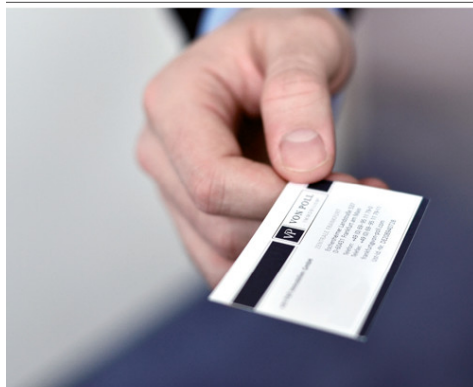
La propriété



CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®

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.comVON POLL
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Plans d'étage



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: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Une première impression

Maison de rêve moderne à Amorbach – Un cadre de vie élégant, durable et confortable. Cette élégante maison individuelle a été construite fin 2016 sur un terrain de 539 m² dans le quartier d'Amorbach à Neckarsulm. La propriété allie des lignes architecturales épurées à des prestations haut de gamme et répond aux plus hautes exigences en matière de design, de confort et de technologie. Avec environ 219 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux spacieux, cette maison offre un cadre de vie à la fois élégant et fonctionnel. Dès l'entrée, un hall d'accueil généreux crée une atmosphère chaleureuse. Les pièces à vivre sont revêtues de carrelage italien imitation bois de haute qualité et bénéficient d'un chauffage au sol. Une buanderie pratique offre un espace de rangement supplémentaire et simplifie le quotidien. Attenantes, une salle de bains moderne avec douche à l'italienne et une chambre lumineuse complètent l'ensemble. Le cœur du rez-de-chaussée est un espace de vie ouvert d'environ 60 m² comprenant salon et salle à manger, qui se prolonge harmonieusement vers une cuisine haut de gamme équipée d'un plan de travail en granit Nolte. Dotée d'appareils électroménagers Siemens modernes, cette cuisine invite à la détente, à la préparation de repas et à l'art de cuisiner avec raffinement. Un cellier pratique offre un espace de rangement supplémentaire. De larges fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante, idéale pour la détente et la vie en communauté. Le jardin exposé sud-ouest offre une grande intimité et est parfait pour profiter du plein air. La terrasse attenante est équipée d'un toit à lames orientables électriques Renson et de panneaux latéraux coulissants, permettant une utilisation flexible de l'espace extérieur. Un jacuzzi dans le jardin promet des moments de détente lors des douces soirées d'été. Un escalier en béton apparent, remarquable sur le plan architectural et agrémenté d'éléments en verre, relie les deux étages et souligne le caractère moderne de la maison. À l'étage, vous trouverez la spacieuse suite parentale avec dressing attenant. Une deuxième salle de bains avec double vasque, WC et douche complète cet espace. Deux autres pièces lumineuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. L'espace bien-être exclusif, véritable havre de paix, est un atout majeur. Il comprend un sauna bio Klafs haut de gamme, un éclairage d'ambiance coloré, ainsi qu'une douche et une baignoire supplémentaires. Une pompe à chaleur air-air moderne avec fonction de refroidissement intégrée assure un confort thermique optimal. Un système photovoltaïque de grande envergure assure un approvisionnement énergétique durable, réduit les coûts d'exploitation et génère des revenus supplémentaires grâce à l'injection de l'électricité sur le réseau. Le système domotique intelligent contrôle l'éclairage, les stores et le chauffage de manière pratique et efficace. La sécurité est garantie par une porte d'entrée électrique à cinq points de verrouillage.

avec accès par empreinte digitale et un système d'alarme avec protection anti-effraction. Un adoucisseur d'eau Aquaperla protège efficacement les installations du bâtiment contre l'accumulation de calcaire. Cette propriété comprend également un garage double spacieux avec porte sectionnelle électrique et une chaufferie attenante offrant un espace de rangement supplémentaire. Cette maison allie élégance architecturale, technologies innovantes et confort de vie durable. Je serais ravi de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement.

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Détails des commodités

- Architektenhaus (Bauhausstil)
- Hochwertige Nolte Küche mit geflämmtem 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

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Plus d'informations

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 lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Contact

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com