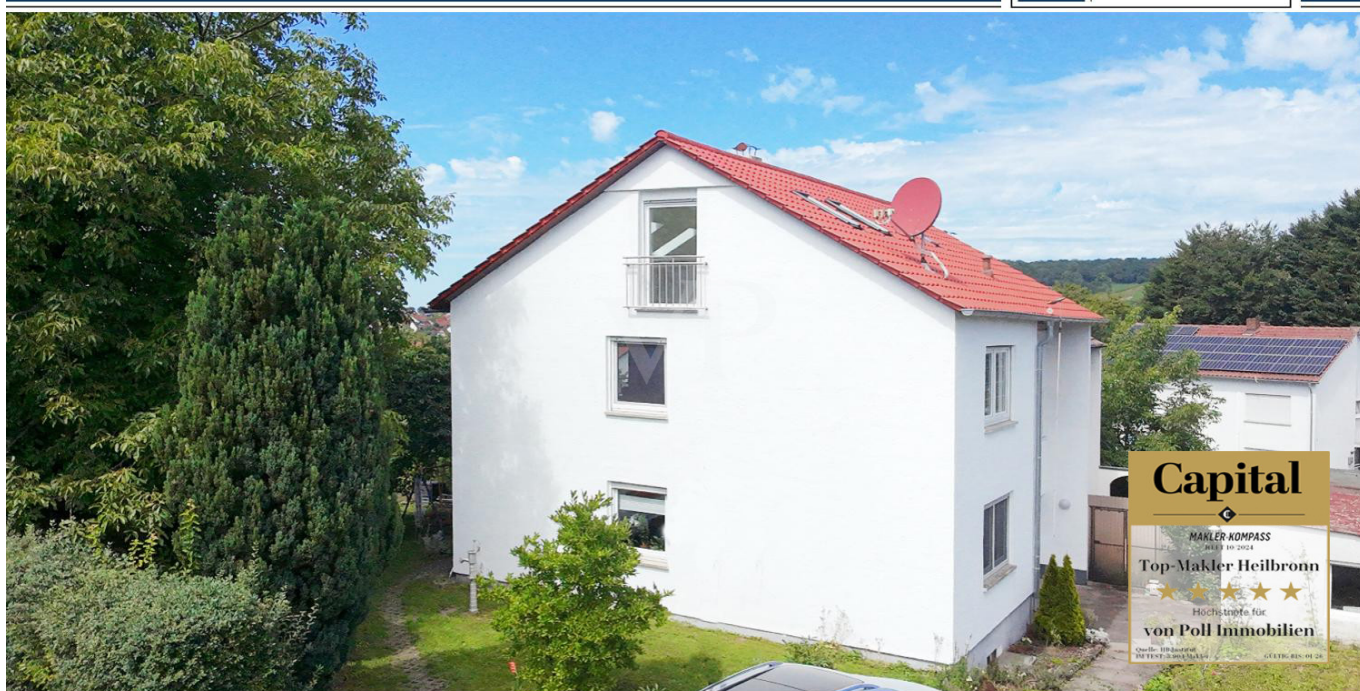


Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Beaucoup d'espace pour la famille et les idées – Immeuble d'appartements bien entretenu avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25188077



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 518 m²

CODE DU BIEN: 25188077 - 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188077
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	585.000 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

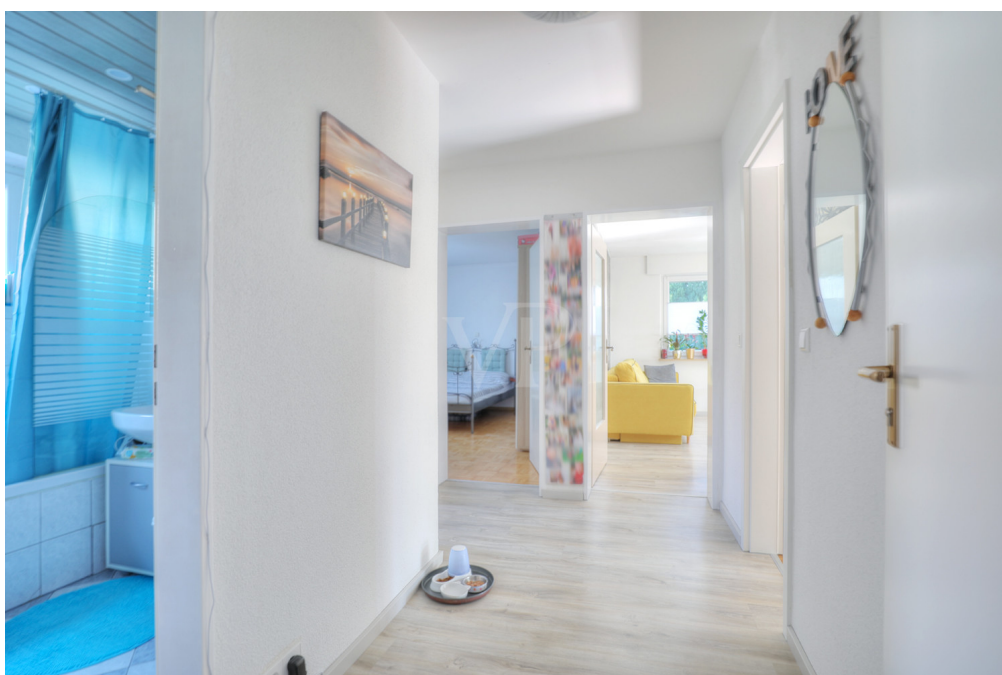
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	149.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



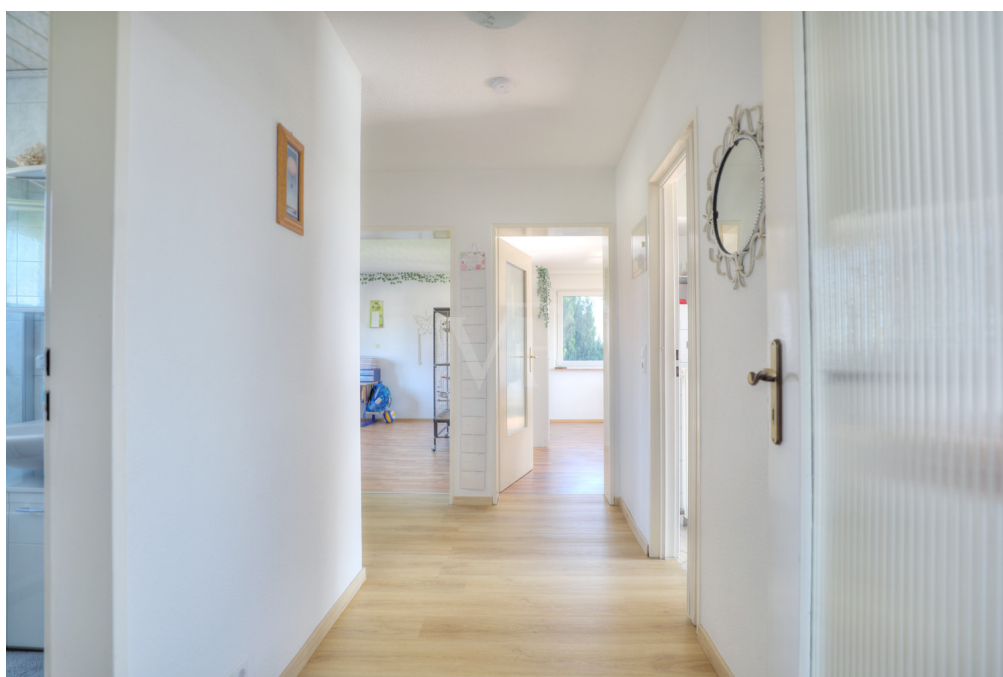
CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



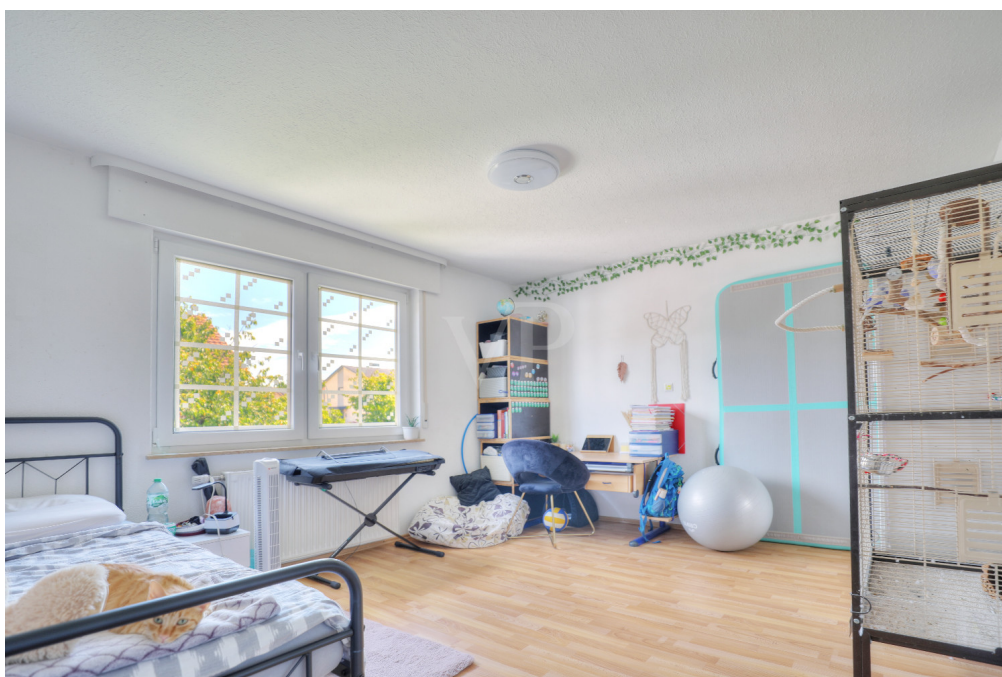
CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



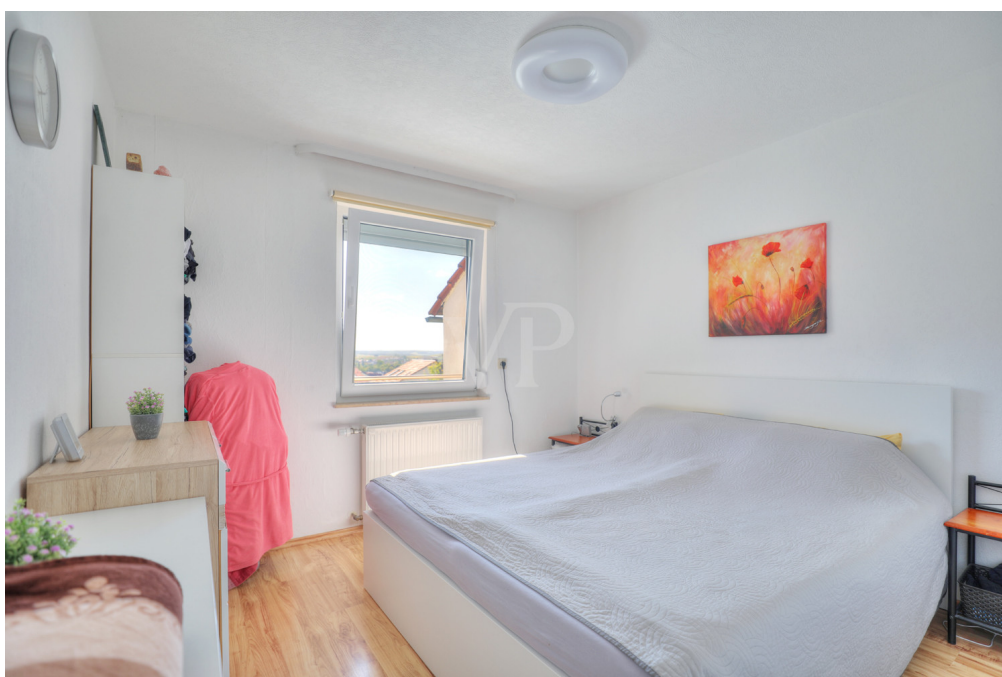
CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La propriété

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



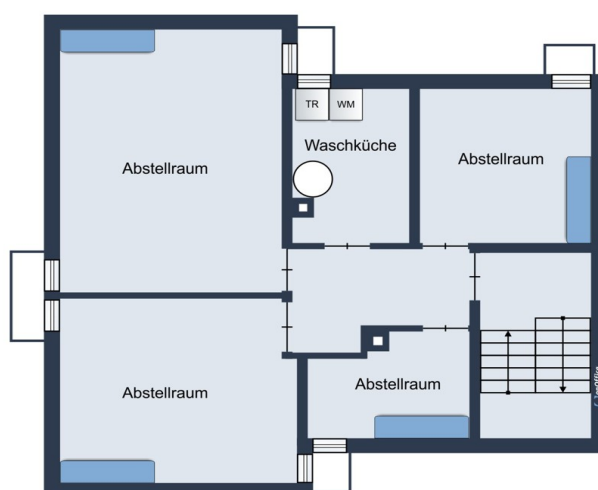

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

T.: 07131 - 12 32 46 0

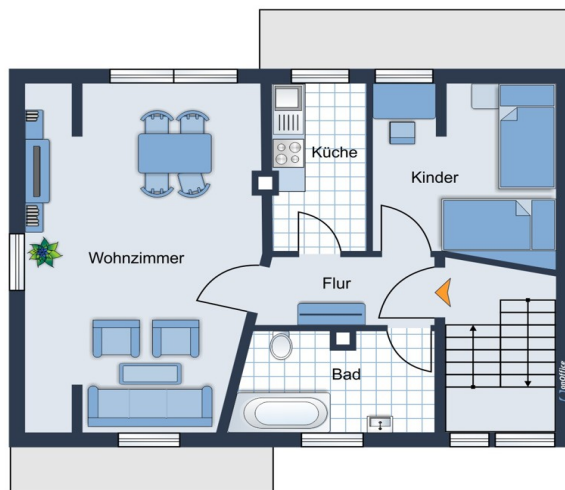
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

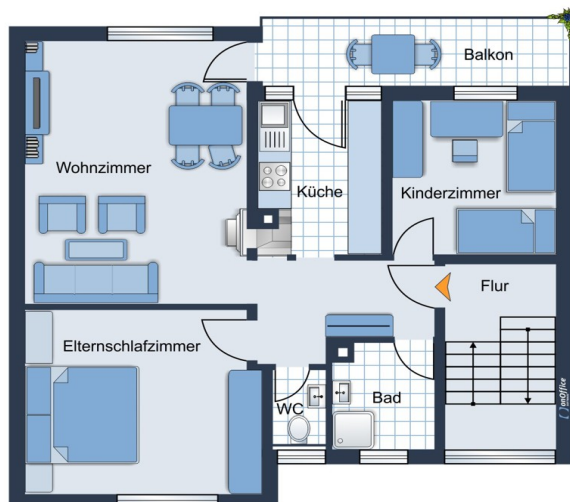
CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Une première impression

Beaucoup d'espace pour la famille et les projets – Maison multifamiliale bien entretenue avec un grand jardin. Bienvenue dans cette maison multifamiliale bien entretenue à Obersulm-Affaltrach, qui a été modernisée en continu pour présenter une apparence contemporaine et accueillante. Construite selon des méthodes de construction robustes sur un terrain d'environ 518 m², elle offre des possibilités d'utilisation flexibles avec environ 178 m² de surface habitable – idéale pour les familles nombreuses, les familles multigénérationnelles ou la location partielle. Trois logements indépendants, chacun accessible par un couloir commun, offrent une séparation claire et une intimité maximale :

- Rez-de-chaussée – env. 75 m² : Pièces lumineuses et bien proportionnées, cuisine avec accès direct à la terrasse ensoleillée exposée sud-ouest avec store, salle de bain avec lumière naturelle et WC séparés.
- Premier étage – env. 70 m² : Également très lumineux, avec une cuisine et un accès au balcon, une salle de bain avec lumière naturelle et WC séparés.
- Combles – env. 33 m² : Récemment rénové, avec une salle de bain moderne et tous les raccordements nécessaires pour une cuisine, cet espace est idéal comme appartement indépendant, studio ou logement d'amis.

Le jardin exposé sud-ouest, bien entretenu, invite à la détente, au jardinage ou à des moments conviviaux. Autres atouts :

- Deux pièces en sous-sol pour du rangement privatif
- Buanderie commune
- Salle séparée avec sauna pour des moments de bien-être
- Deux places de parking nouvellement pavées juste devant la maison
- Grand local de rangement à l'avant de la maison – idéal pour les vélos, les outils de jardin, etc.
- Abri de jardin en bois offrant un espace de rangement supplémentaire ou pouvant servir d'atelier.

Au total, 8 pièces attendent vos idées, dont cinq chambres (deux au rez-de-chaussée, deux au premier étage et une sous les combles), qui peuvent être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Trois salles de bain modernes baignées de lumière naturelle et des WC séparés et pratiques au rez-de-chaussée et au premier étage garantissent un confort optimal. Cette maison allie espaces de vie généreux, agencement clair, pièces lumineuses et aménagements bien pensés, le tout agrémenté d'un joli jardin et de nombreux espaces supplémentaires. Venez constater par vous-même les nombreux atouts de cette propriété lors d'une visite – nous attendons votre demande avec impatience !

CODE DU BIEN: 25188077 - 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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