

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Charmantes Dreiparteienhaus mit sonniger Süd- Westausrichtung und modernen Wohnkomfort

????????? ??????????: 25188041



www.von-poll.com

???? ??????: 645.000 EUR • ??????????: ca. 178 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 518 m²

??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ??? ??????

???????? ?????????	25188041	???? ?????	645.000 EUR
????????	ca. 178 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	8		MwSt.) des
????????????? ??	5		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	3	???? ?????????	2025
???? ?????????	1963	???????	??????
????? ?????????	2 x ??????????	??????	???????, WC
????? ?????????	????? ?????????		?????????,
			??????, ?????,
			???????????????
			???????, ????????

???????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	????	?????? ??????? ??????????	153.10 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	31.08.2025	?????????? ?????????????? ??????????	E
???? ???????????	????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2000

???????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



???????? ??: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ???????



??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



???????? ??: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ???????



???????? ??: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ???????



???????? ??: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ???????



??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



???????? ??: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



???????? ??????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



???????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



???????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



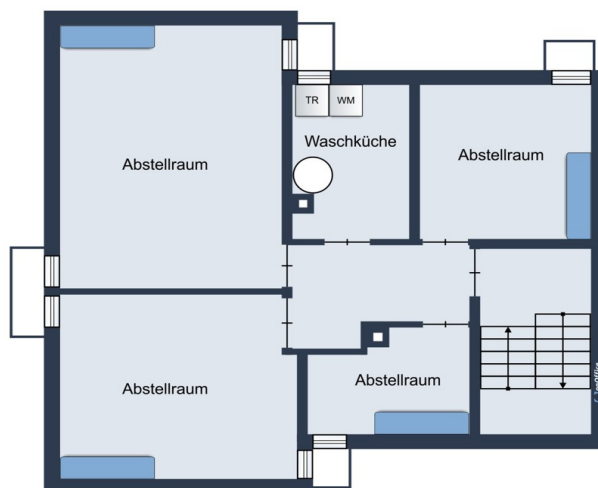
??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



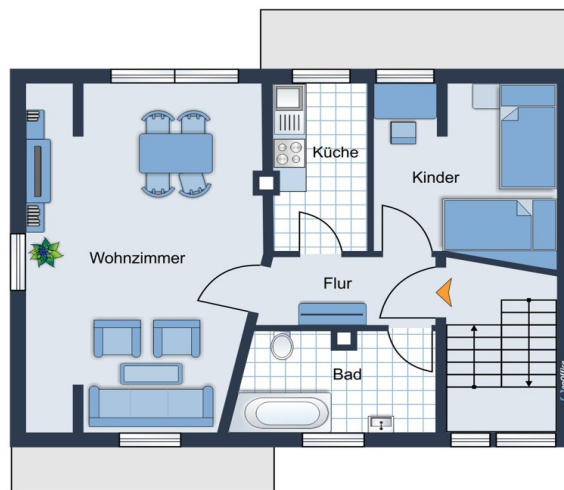
??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

???????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

??? ?????? ?????????

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 Kunststoffenster 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 zukunftsichere 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!

??????? ???????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

??????????????? ??? ????????

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

??????? ???????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com