

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Viel Platz für Familie & Ideen – Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

????????? ??????????: 25188077



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

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 518 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

???????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ??? ??????

|                    |                                      |                  |                                                                                       |
|--------------------|--------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25188077                             | ???? ?????       | 585.000 EUR                                                                           |
| ??????????         | ca. 178 m²                           | ??????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                  |                  |                                                                                       |
| ????????           | 8                                    |                  |                                                                                       |
| ?????????? ??      | 5                                    |                  |                                                                                       |
| ??????????         |                                      | ???? ??????????? | 2025                                                                                  |
| ????????           | 3                                    | ???????          | ??????                                                                                |
| ???? ???????????   | 1963                                 | ???????????      |                                                                                       |
| ????? ???????????  | 2 x ???????????<br>????? ??????????? | ??????           | ???????, WC<br>???????????,<br>??????, ?????,<br>??????????????<br>???????, ????????  |

???????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 149.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000           |

??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



???????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



???????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



???????? ??????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



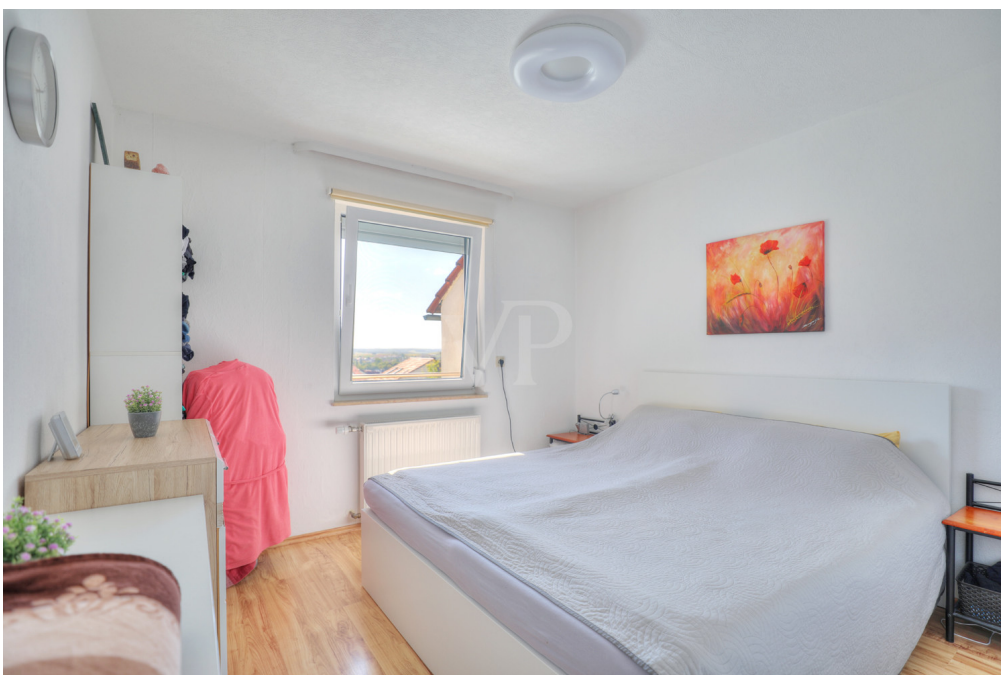
???????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



???????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



??????? ???????? : 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



???????? ??????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ?????????



???????? ??: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????



??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

?? ????????

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

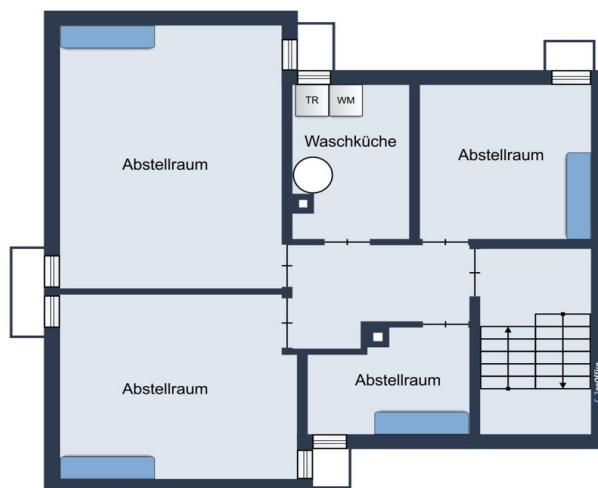
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

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

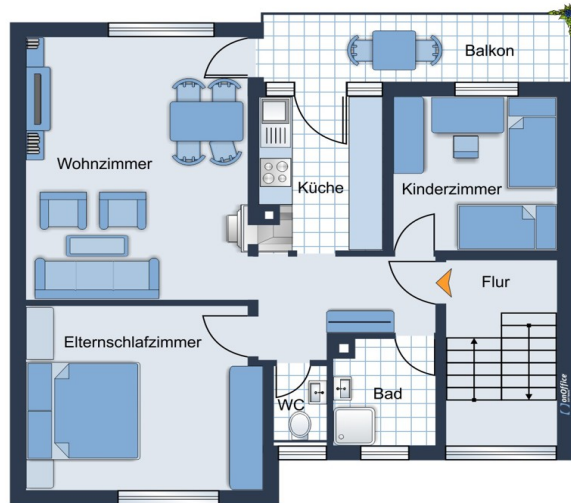
??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

???????









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

??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## ??? ?????? ???????????

Viel Platz für Familie & Ideen – Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit großem Garten

Willkommen in diesem gepflegten Mehrfamilienhaus in Obersulm-Affaltrach, das sich durch fortlaufende Modernisierungen zeitgemäß und einladend präsentiert.

Errichtet in massiver Bauweise auf einem ca. 518 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet es mit rund 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für größere Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Drei autarke Wohneinheiten, jeweils über einen gemeinsamen Hausflur erschlossen, bieten eine klare Trennung und maximale Privatsphäre:

- Erdgeschoss – ca. 75 m<sup>2</sup>: Helle, gut geschnittene Räume, Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-West-Terrasse samt Markise, Tageslichtbad sowie separates WC.
- Obergeschoss – ca. 70 m<sup>2</sup>: Ebenfalls lichtdurchflutet, mit Küche und Zugang zum Balkon, Tageslichtbad und separatem WC.
- Dachgeschoss – ca. 33 m<sup>2</sup>: Kürzlich ausgebaut, mit modernem Badezimmer und allen Anschlüssen für eine mögliche Küche – ideal als eigenständige Wohnung, Studio oder Gästepartment.

Der gepflegte Garten in Süd-Westausrichtung lädt zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden ein.

Zusätzliche Highlights:

- Zwei Kellerräume für private Lagerflächen
- Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum
- Separater Raum mit Sauna für Wellness-Momente
- Zwei neu gepflasterte Stellplätze direkt am Haus
- Großer Abstellraum vor dem Haus – ideal für Fahrräder, Gartengeräte & Co.
- Holz-Gartenhütte für zusätzlichen Stauraum oder als Werkstatt

Insgesamt warten 8 Zimmer auf Ihre Ideen, davon fünf Schlafzimmer (je zwei im EG und OG, eines im DG), die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Drei moderne Tageslichtbäder und die praktischen separaten WCs im EG und OG sorgen für hohen Wohnkomfort.

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, klare Strukturen, helle Räume und eine durchdachte Ausstattung – ergänzt durch einen attraktiven Garten und vielfältige Nebenflächen.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 25188077 - 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

??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

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.

???????? ??????????: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

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

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

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

---

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