

Neckarsulm

Modern álomotthon – stílusos, fenntartható és kényelmes élet

VP azonosító: 25188050

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.288.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218,67 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 539 m²

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Áttekintés

VP azonosító	25188050
Hasznos lakótér	ca. 218,67 m ²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.288.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	24.10.2026
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



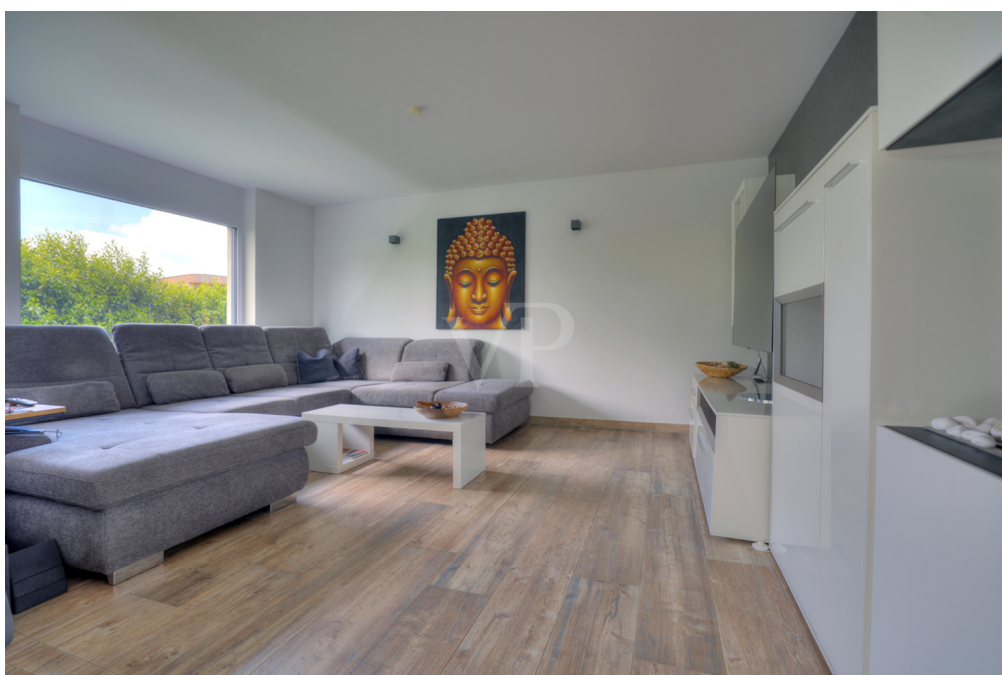
VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan



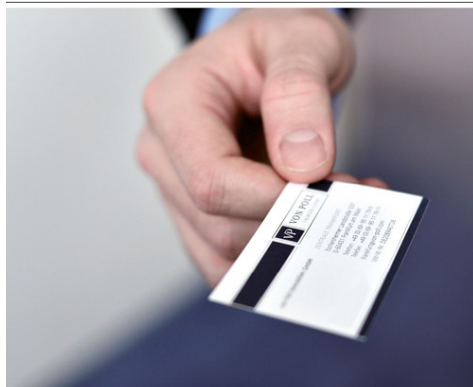
VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az ingatlan

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



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 | www.von-poll.com/heilbronn

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Az első benyomás

Modern álomotthon Amorbachban – Stílusos, fenntartható és kényelmes élet. Ez az elegáns családi ház 2016 végén épült egy 539 m²-es telken Neckarsulm Amorbach kerületében. Az ingatlan a letisztult építészeti vonalakat ötvözi a magas minőségű funkciókkal, és megfelel a legmagasabb design-, kényelem- és technológiai szabványoknak. A két tágas szinten elosztott, körülbelül 219 m²-es lakótérrel ez az otthon stílusos és funkcionális életélményt kínál. Belépéskor egy tágas eloszoba fogadja, amely barátságos légkört teremt. A nappaliban kiváló minőségű olasz fahatású csempék és padlófűtés található. A praktikus háztartási helyiség további tárolóhelyet biztosít, és leegyszerűsíti a mindennapi életet. Ehhez csatlakozik egy modern fürdőszoba zuhanyzóval és egy világos hálószoba. A földszint szívében található a körülbelül 60 m²-es, nyitott területe nappali és étkező, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a csúcskategóriás Nolte gránittal felszerelt konyhához. A modern Siemens készülékekkel felszerelt helyiség igényes főzésre, étkezésre és pihenésre csábít. A praktikus kamra további tárolóhelyet biztosít. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, világos és hívogató légkört teremtve – ideális a kapcsolódáshoz és a közös élethez. A délnyugatra néző kert bőséges magánéletet biztosít, és tökéletes a szabadban tartózkodáshoz. A szomszédos terasz Renson elektromos zsalugáterrel és tolélelemekkel rendelkezik, amelyek lehetővé teszik a kültéri terület rugalmas használatát. A kertben található pezsgőfürdő pihentető pillanatokat biztosít a kellemes nyári estéken. Egy építészeti felütő, üvegelemekkel ellátott, látszóbeton lépcső köti össze a két szintet, és hangsúlyozza a ház modern jellegét. Az emeleten található a tágas hálószoba a hozzá tartozó gardróbbal. Egy második fürdőszoba dupla mosdóval, WC-vel és zuhanyzóval teszi teljessé ezt a területet. További két világos szoba sokoldalúan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Különös figyelmet érdemel az exkluzív wellness-részleg, amely kiváló minőségű Klafs bioszaunával, hangulatos színes világítással, valamint egy további zuhanyzóval és káddal rendelkezik – az Ön személyes jóléti oázisa otthonában. Egy modern, beépített hűtőfunkcióval ellátott levegő-víz hőszivattyú gondoskodik a kellemes beltéri klímáról. Egy nagyméretű fotovoltai rendszer lehetővé teszi a fenntartható energiaellátást, csökkenti az üzemeltetési költségeket, és a hálózati betáplálás révén további bevételt generál. Az intelligens okosotthon-rendszer kényelmesen és hatékonyan vezérli a világítást, a redőnyöket és a fűtést. A legmagasabb biztonsági szabványokat az ötpontos zár, az ujjlenyomat-olvasó elektromos bejárati ajtó és a kilöködés gátlóval ellátott riasztórendszer garantálja. Az Aquaperla vízlágyító megbízhatóan védi az épület rendszereit a vízkórosodástól. Az ajánlatot egy tágas, elektromos szekcionált kapuval ellátott dupla garázs és egy hozzá tartozó, további tárolóhellyel rendelkező kazánház teszi teljessé. Ez az otthon ötvözi az

építészeti eleganciát, az innovatív technológiát és a fenntartható lakhatási kényelmet.
Örömmel adok további információkat, vagy szervezek egy megtekintést. Várjuk
jelentkezését.

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com