

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	Újszeru
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 lejárat	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



Höchstnote für
von Poll Immobilien

IMMOBILIEN
HEILBRONN

TOP-MAKLER

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

2011

2010

2009

2008

2007

2006

2005

2004

2003

2002

2001

2000

1999

1998

1997

1996

1995

1994

1993

1992

1991

1990

1989

1988

1987

1986

1985

1984

1983

1982

1981

1980

1979

1978

1977

1976

1975

1974

1973

1972

1971

1970

1969

1968

1967

1966

1965

1964

1963

1962

1961

1960

1959

1958

1957

1956

1955

1954

1953

1952

1951

1950

1949

1948

1947

1946

1945

1944

1943

1942

1941

1940

1939

1938

1937

1936

1935

1934

1933

1932

1931

1930

1929

1928

1927

1926

1925

1924

1923

1922

1921

1920

1919

1918

1917

1916

1915

1914

1913

1912

1911

1910

1909

1908

1907

1906

1905

1904

1903

1902

1901

1900

1899

1898

1897

1896

1895

1894

1893

1892

1891

1890

1889

1888

1887

1886

1885

1884

1883

1882

1881

1880

1879

1878

1877

1876

1875

1874

1873

1872

1871

1870

1869

1868

1867

1866

1865

1864

1863

1862

1861

1860

1859

1858

1857

1856

1855

1854

1853

1852

1851

1850

1849

1848

1847

1846

1845

1844

1843

1842

1841

1840

1839

1838

1837

1836

1835

1834

1833

1832

1831

1830

1829

1828

1827

1826

1825

1824

1823

1822

1821

1820

1819

1818

1817

1816

1815

1814

1813

1812

1811

1810

1809

1808

1807

1806

1805

1804

1803

1802

1801

1800

1799

1798

1797

1796

1795

1794

1793

1792

1791

1790

1789

1788

1787

1786

1785

1784

1783

1782

1781

1780

1779

1778

1777

1776

1775

1774

1773

1772

1771

1770

1769

1768

1767

1766

1765

1764

1763

1762

1761

1760

1759

1758

1757

1756

1755

1754

1753

1752

1751

1750

1749

1748

1747

1746

1745

1744

1743

1742

1741

1740

1739

1738

1737

1736

1735

1734

1733

1732

1731

1730

1729

1728

1727

1726

1725

1724

1723

1722

1721

1720

1719

1718

1717

1716

1715

1714

1713

1712

1711

1710

1709

1708

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 terü 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 toléelemekkel 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 vízkóroakódástól. 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