

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Rengeteg hely a családnak és az ötleteknek – Jól karbantartott társasház nagy kerttel

VP azonosító: 25188077



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 178 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 518 m²

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Áttekintés

VP azonosító	25188077
Hasznos lakótér	ca. 178 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

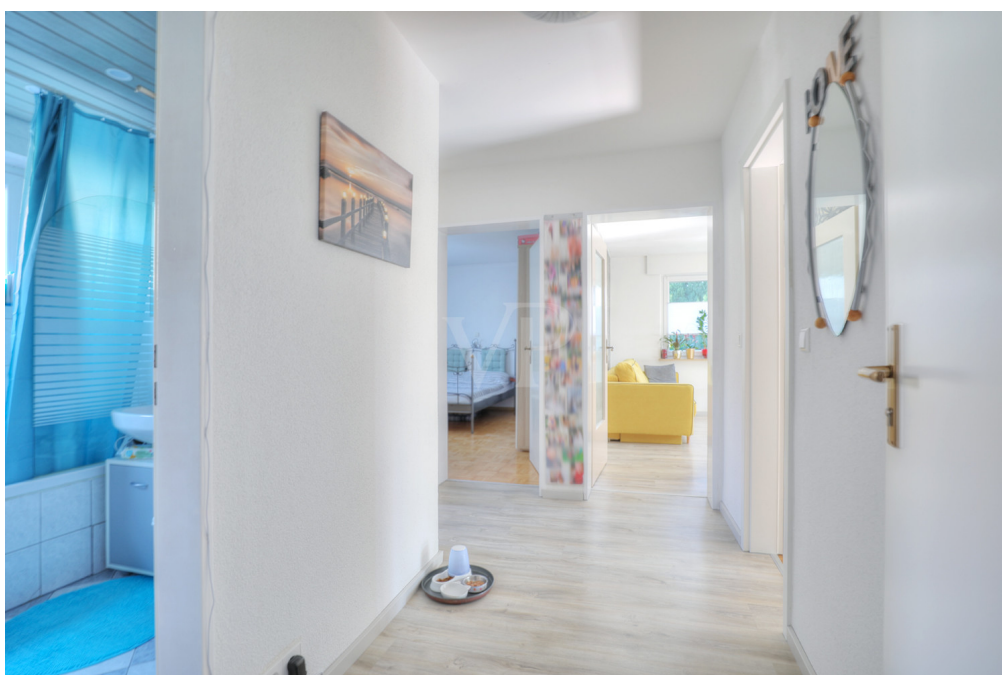
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	149.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



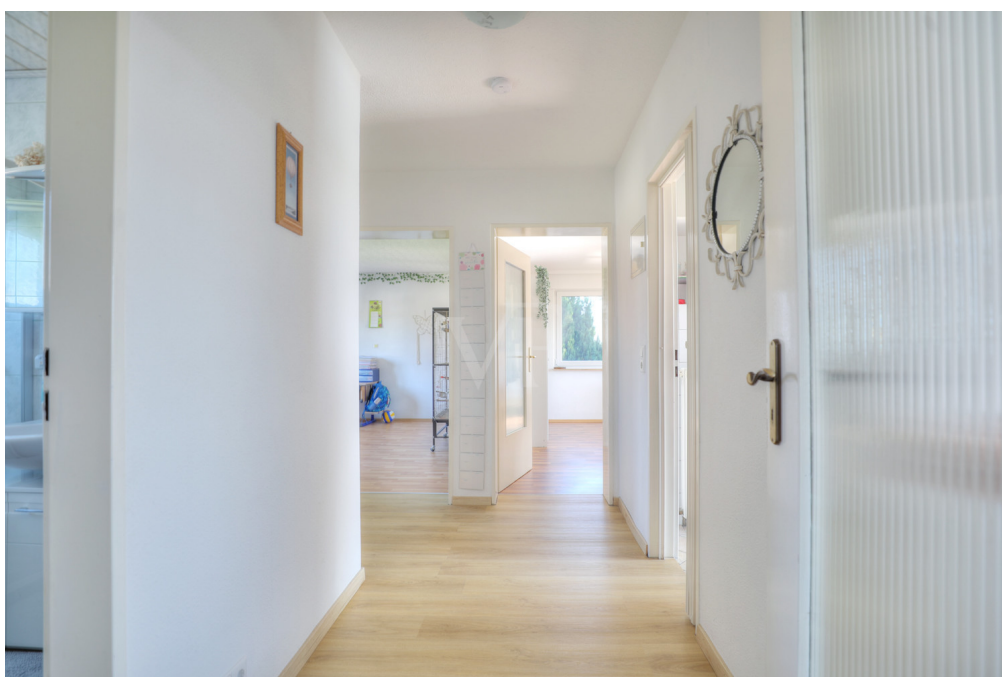
VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



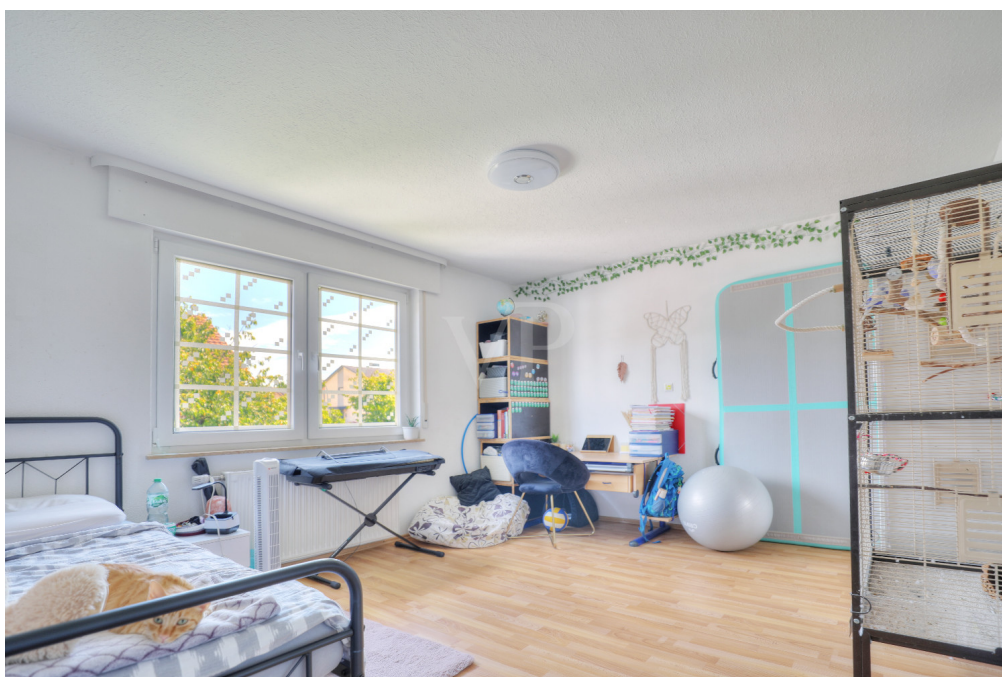
VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



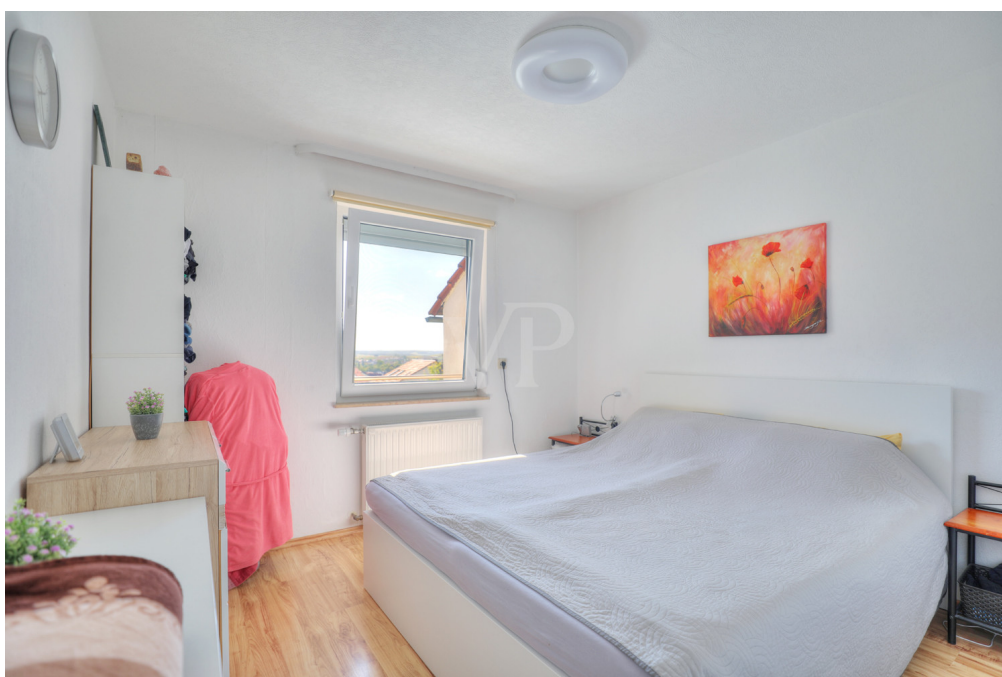
VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az ingatlan



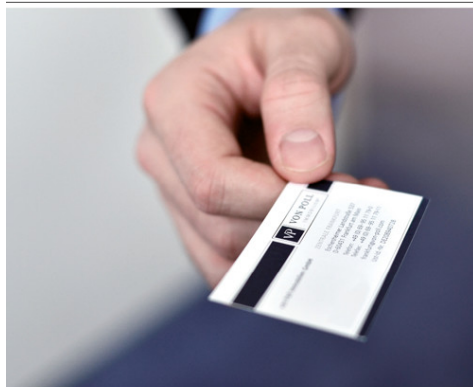
VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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



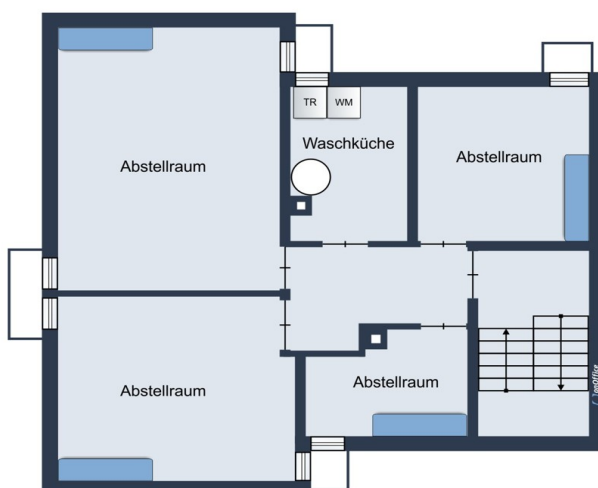
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

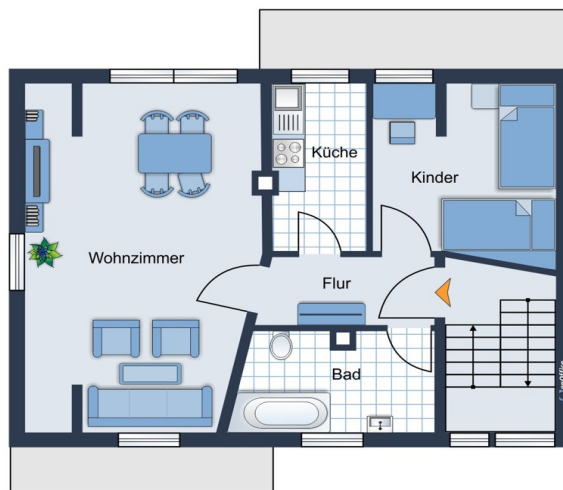
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

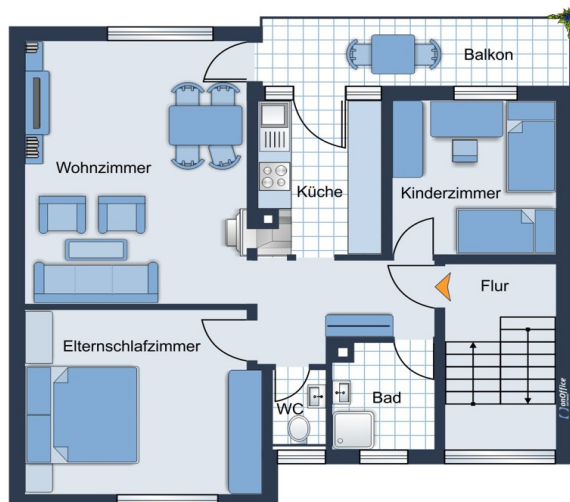
VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Az első benyomás

Rengeteg hely a családnak és az ötleteknek – Jól karbantartott, többalakos ház nagy kerttel. Üdvözljük ebben a jól karbantartott, Obersulm-Affaltrachban található többalakos házban, amelyet folyamatosan modernizáltak, hogy modern és hívogató megjelenést kölcsönözzön. A kb. 518 m²-es telken masszív építési módszerekkel épült ház rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál, körülbelül 178 m² lakótérrel – ideális nagyobb családok, többgenerációs együttélés vagy részleges bérbeadás számára. Három önálló lakóegység, amelyek mindegyike közös folyosón keresztül közelíthető meg, tiszta elkülönülést és maximális privátszférát biztosít: • Földszint – kb. 75 m²: Világos, arányos szobák, konyha közvetlen kijáráttal a napsütötte, délnyugati fekvésű, napellenzős teraszra, természetes megvilágítású fürdőszoba és külön WC. • Első emelet – kb. 70 m²: Szintén világos, konyhával és erkélykijáráttal, természetes megvilágítású fürdőszobával és külön WC-vel. • Tetőtér – kb. 33 m²: Nemrég átalakított, modern fürdőszobával és minden csatlakozással egy esetleges konyha kialakításához – ideális önálló lakásnak, stúdióknak vagy vendéglakásnak. A jól karbantartott délnyugati fekvésű kert pihenésre, kertészkedésre vagy társasági összejövetelekre csábít. További előnyök: • Két alagsori helyiség saját tárolónak • Közös háztartási helyiség • Külön szoba szaunával a wellness pillanatokhoz • Két újonnan burkolt parkolóhely közvetlenül a ház mellett • Nagy tárolóhelyiség a ház előtt – ideális kerékpárok, kerti szerszámok stb. tárolására • Fa kerti fészer további tárolóhelyiségnek vagy muhelynek. Összesen 8 szoba várja az ötleteit, köztük öt hálószoba (kettő a földszinten és kettő az első emeleten, egy a tetőtérben), amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Három modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és a praktikus, különálló WC-k a földszinten és az első emeleten magas szintű lakhatási kényelmet biztosítanak. Ez a ház tágas nappalit, letisztult elrendezést, világos szobákat és átgondolt funkciókat ötvöz – mindezt egy vonzó kert és számos további tér egészíti ki. Gyoződjön meg személyesen az ingatlan számos előnyéről egy megtekintés során – várjuk megkeresését!

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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