

Neckarsulm

Casa da sogno moderna: vivere con stile, sostenibilità e comfort

Codice oggetto: 25188050



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.288.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218,67 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 539 m²

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188050
Superficie netta	ca. 218,67 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.288.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	24.10.2026
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	20.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



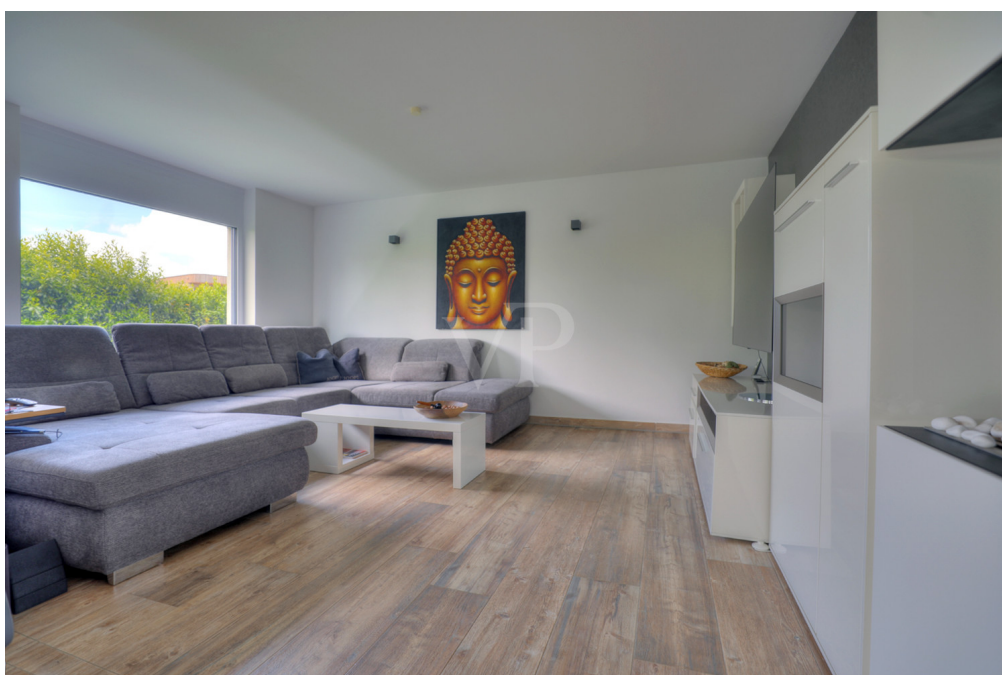
Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà



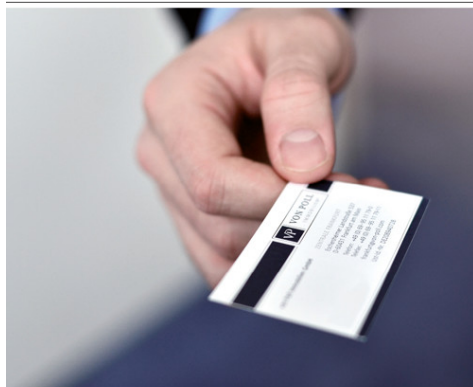
Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

La proprietà

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

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Una prima impressione

Moderna casa da sogno ad Amorbach: stile di vita elegante, sostenibile e confortevole. Questa elegante casa indipendente è stata costruita alla fine del 2016 su un terreno di 539 m² nel quartiere di Amorbach a Neckarsulm. La proprietà combina linee architettoniche pulite con finiture di alta qualità e soddisfa i più elevati standard di design, comfort e tecnologia. Con circa 219 m² di superficie abitabile distribuita su due ampi livelli, questa casa offre un'esperienza abitativa elegante e funzionale. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso che offre un'atmosfera accogliente. Le zone giorno sono caratterizzate da piastrelle italiane di alta qualità effetto legno e riscaldamento a pavimento. Un pratico ripostiglio offre ulteriore spazio di stoccaggio e semplifica la vita quotidiana. Adiacente si trovano un moderno bagno con cabina doccia e una luminosa camera da letto. Il cuore del piano terra è la zona giorno e pranzo open space di circa 60 m², che si fonde perfettamente con la cucina componibile in granito Nolte di alta qualità. Dotata di moderni elettrodomestici Siemens, questa zona invita a godersi una cucina raffinata, pranzare e rilassarsi. Una pratica dispensa offre ulteriore spazio di stoccaggio. Ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente, ideale per il relax e la vita in comune. Il giardino esposto a sud-ovest offre ampia privacy ed è perfetto per godersi l'aria aperta. La terrazza adiacente è dotata di un tetto a lamelle elettriche Renson ed elementi laterali scorrevoli, consentendo un utilizzo flessibile dell'area esterna. Una vasca idromassaggio in giardino offre momenti di relax nelle miti serate estive. Una scala in cemento a vista, di grande impatto architettonico, con elementi in vetro, collega i due piani e sottolinea il carattere moderno della casa. Al piano superiore si trova la spaziosa camera da letto principale con annessa zona spogliatoio. Un secondo bagno con doppio lavabo, WC e doccia completa quest'area. Altre due luminose stanze offrono versatili utilizzi come camerette per bambini, camere per gli ospiti o uffici. Un punto di forza particolare è l'esclusiva area benessere con una biosauna Klafs di alta qualità, un'illuminazione colorata d'atmosfera e una doccia e una vasca aggiuntive: la vostra oasi di benessere personale nella vostra casa. Una moderna pompa di calore ad aria con funzione di raffreddamento integrata garantisce un clima interno confortevole. Un grande impianto fotovoltaico consente un approvvigionamento energetico sostenibile, riduce i costi di gestione e genera entrate aggiuntive grazie all'immissione in rete. Il sistema intelligente di domotica controlla illuminazione, tapparelle e riscaldamento in modo comodo ed efficiente. I più elevati standard di sicurezza sono garantiti da una serratura a cinque punti, da una porta d'ingresso elettrica con accesso tramite impronte digitali e da un sistema di allarme con protezione anti-effrazione. Un addolcitore d'acqua Aquaperla protegge in modo affidabile gli impianti dell'edificio dalla formazione di calcare. L'offerta è completata da un ampio garage doppio con porta

sezionale elettrica e da un locale caldaia adiacente con ulteriore spazio di stoccaggio. Questa casa combina eleganza architettonica, tecnologia innovativa e comfort abitativo sostenibile. Sarò lieto di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Dettagli dei servizi

- Architektenhaus (Bauhausstil)
- Hochwertige Nolte Küche mit geflammtem 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

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Ulteriori informazioni

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+.

Codice oggetto: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com