

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Tanto spazio per la famiglia e le idee: condominio ben tenuto con ampio giardino

Codice oggetto: 25188077



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m²

Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- 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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188077
Superficie netta	ca. 178 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

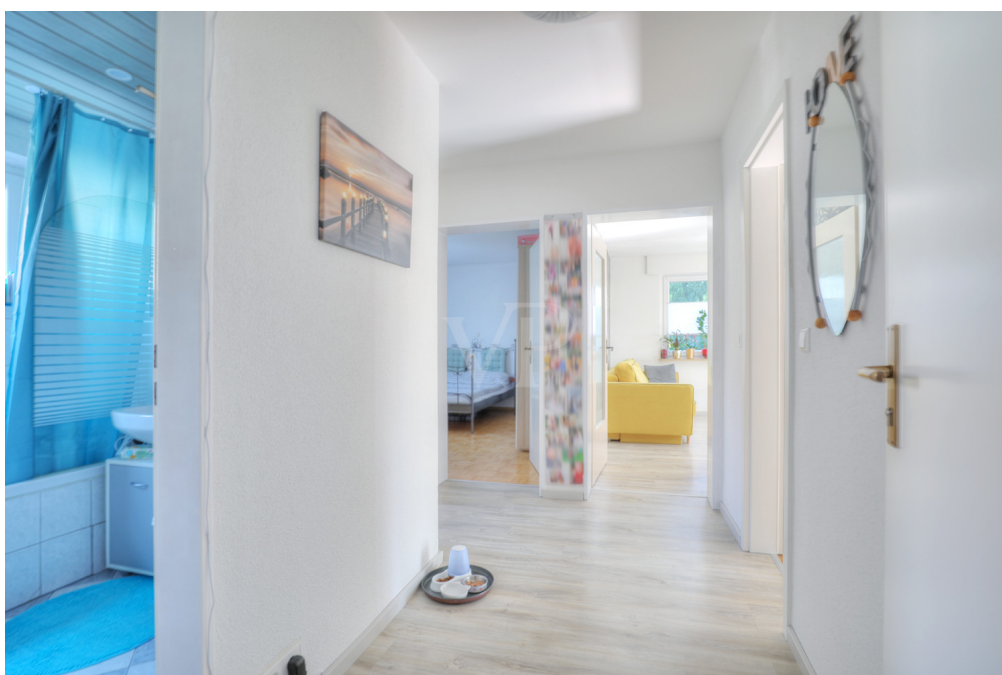
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	149.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



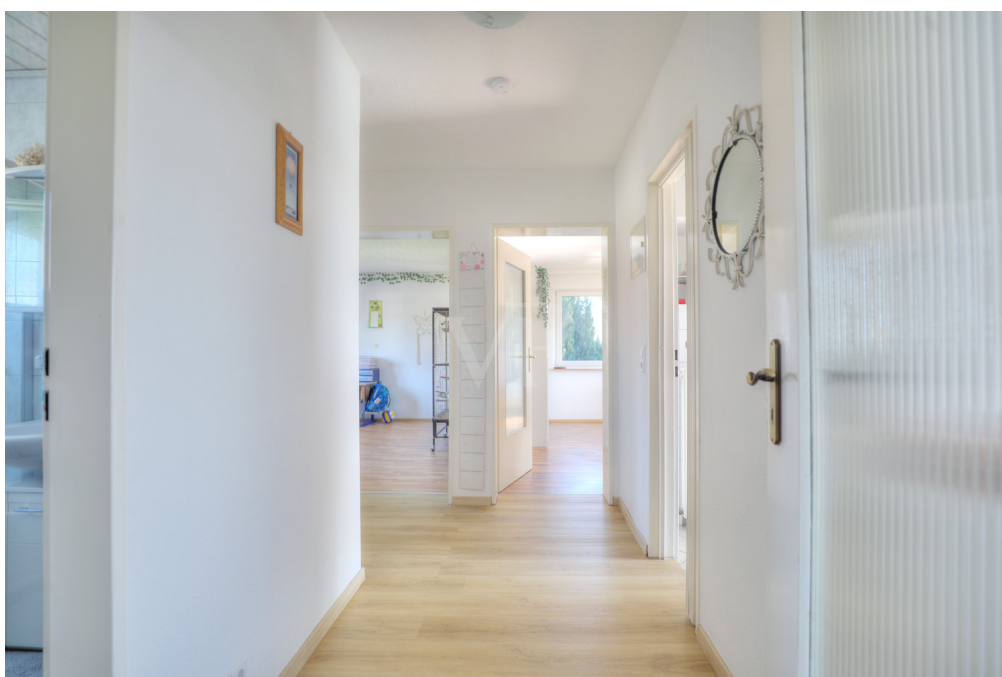
Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



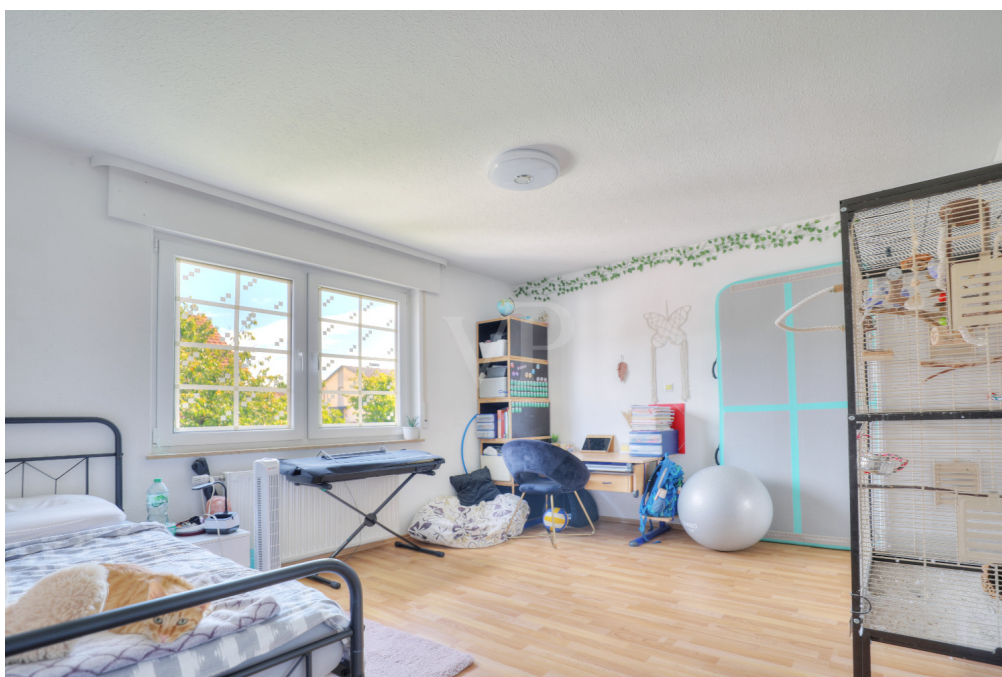
Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



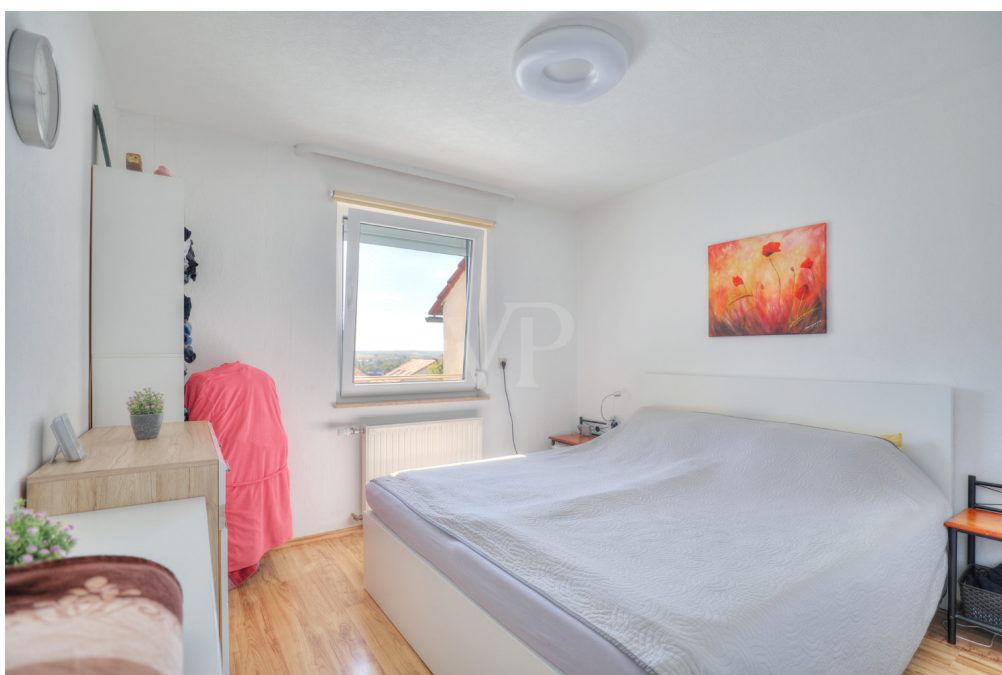
Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

La proprietà



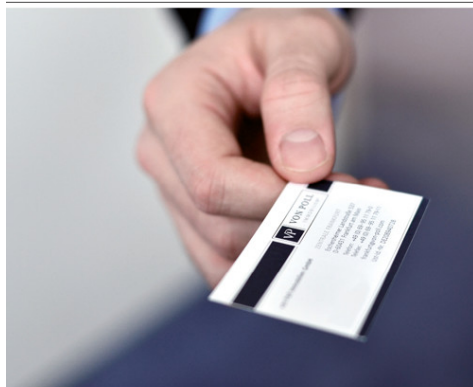
Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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



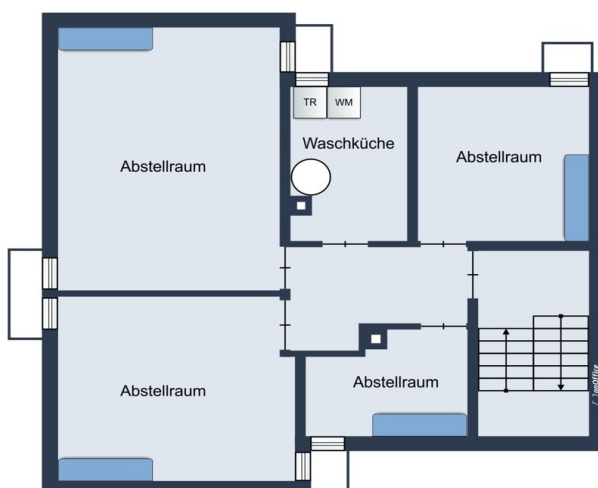
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

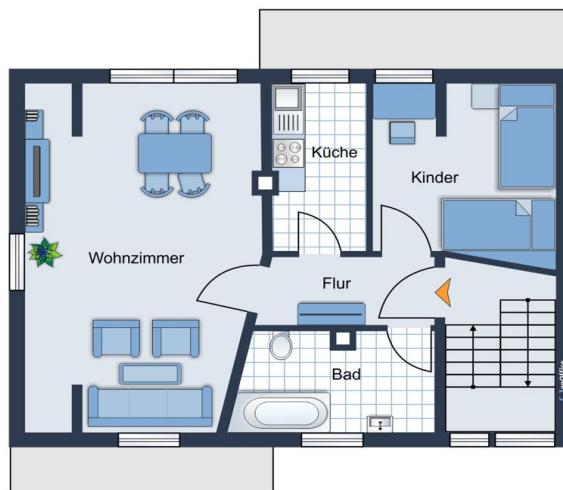
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

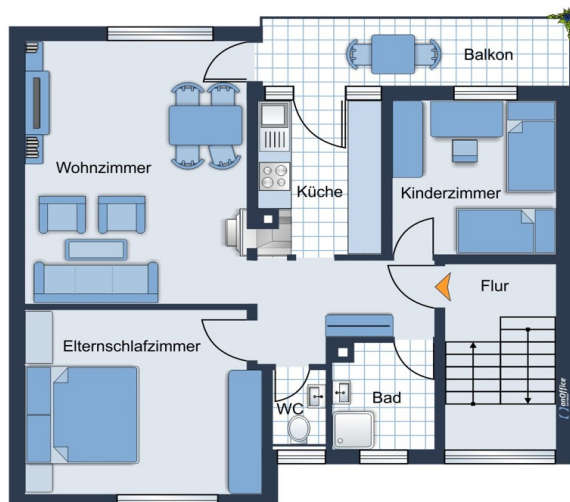
Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Una prima impressione

Tanto spazio per la famiglia e le idee: casa plurifamiliare ben tenuta con ampio giardino. Benvenuti in questa casa plurifamiliare ben tenuta a Obersulm-Affaltrach, che è stata costantemente modernizzata per presentare un aspetto contemporaneo e invitante. Costruita con solidi metodi di costruzione su un terreno di circa 518 m², offre opzioni di utilizzo flessibili con circa 178 m² di superficie abitabile, ideale per famiglie numerose, convivenze multigenerazionali o affitti parziali. Tre unità abitative indipendenti, ciascuna accessibile tramite un corridoio comune, offrono una chiara separazione e la massima privacy: • Piano terra - circa 75 m²: ambienti luminosi e ben proporzionati, cucina con accesso diretto alla soleggiata terrazza esposta a sud-ovest con tenda da sole, bagno con luce naturale e WC separato. • Primo piano - circa 70 m²: anch'esso inondato di luce, con cucina e accesso al balcone, bagno con luce naturale e WC separato. • Mansarda - circa 175 m². 33 m²: Recentemente ristrutturato, con un bagno moderno e tutti gli allacciamenti per una potenziale cucina, ideale come appartamento indipendente, monolocale o appartamento per gli ospiti. Il giardino ben curato esposto a sud-ovest invita a rilassarsi, dedicarsi al giardinaggio o a trascorrere momenti in compagnia. Ulteriori punti di forza: • Due locali seminterrati come ripostiglio privato • Lavanderia in comune • Stanza separata con sauna per momenti di benessere • Due posti auto appena asfaltati direttamente davanti alla casa • Ampio ripostiglio davanti alla casa, ideale per biciclette, attrezzi da giardino, ecc. • Casetta da giardino in legno per ulteriore spazio di stoccaggio o come officina. Un totale di 8 stanze attendono le vostre idee, tra cui cinque camere da letto (due al piano terra e al primo piano, una in mansarda), che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Tre bagni moderni con luce naturale e i pratici WC separati al piano terra e al primo piano garantiscono un elevato comfort abitativo. Questa casa combina ampi spazi abitativi, planimetrie chiare, stanze luminose e caratteristiche ben studiate, il tutto completato da un bel giardino e una varietà di spazi aggiuntivi. Convincetevi personalmente dei numerosi vantaggi di questa proprietà durante una visita: saremo lieti di rispondere alla vostra richiesta!

Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188077 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

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