

Neckarsulm

Modernes Traumhaus – Stilvoll, nachhaltig und komfortabel wohnen

Número da propriedade: 25188050



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.288.000 EUR • ÁREA: ca. 218,67 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 539 m²

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Numa vista geral

Número da propriedade	25188050
Área	ca. 218,67 m ²
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2016
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.288.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	20.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.10.2026	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



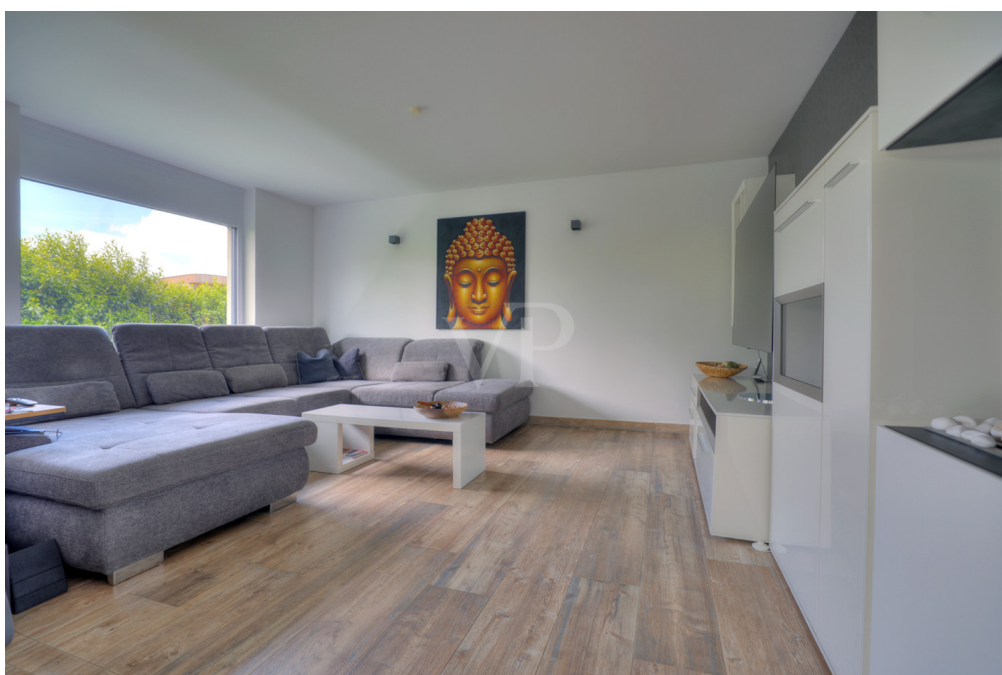
Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel



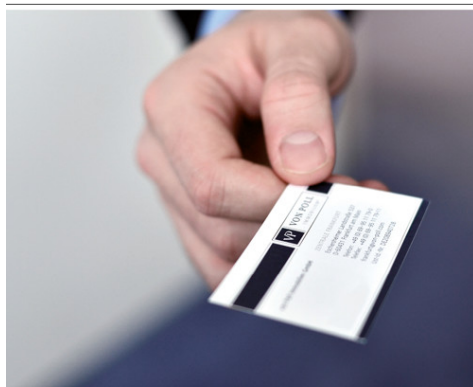
Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

O imóvel

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

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Uma primeira impressão

Modernes Traumhaus in Amorbach – Stilvoll, nachhaltig und komfortabel wohnen

Dieses elegante Einfamilienhaus wurde Ende 2016 auf einem 539 m² großen Grundstück im Teilort Amorbach in Neckarsulm erbaut. Die Immobilie verbindet klare architektonische Linien mit hochwertiger Ausstattung und erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Technik. Mit ca. 219 m² Wohnfläche auf zwei großzügigen Ebenen bietet dieses Zuhause ein stilvolles und funktionales Wohnerlebnis.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das ein angenehmes Willkommen vermittelt. Die Wohnräume sind mit hochwertigen italienischen Fliesen in Holzoptik ausgelegt und verfügen über eine Fußbodenheizung. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und erleichtert den Alltag. Angrenzend befinden sich ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein helles Schlafzimmer.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der ca. 60 m² große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die hochwertige Nolte Granit-Einbauküche übergeht. Ausgestattet mit modernen Siemens-Geräten, lädt dieser Bereich zum gehobenen Kochen, Essen und Verweilen ein. Ein praktischer Vorratsraum bietet zusätzlichen Stauraum. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre – ideal zum Entspannen und gemeinsamen Leben. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten bietet viel Privatsphäre und lädt zum Aufenthalt im Freien ein.

Die angrenzende Terrasse ist mit einem elektrischen Lamellendach der Firma Renson sowie seitlichen Schiebeelementen ausgestattet, wodurch der Außenbereich flexibel nutzbar ist. Ein Whirlpool im Gartenbereich sorgt an lauen Sommerabenden für entspannte Momente.

Eine architektonisch markante Sichtbetontreppe mit Glaselementen verbindet die beiden Etagen und unterstreicht den modernen Charakter des Hauses. Im Obergeschoss erwartet Sie das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich. Ein weiteres Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, WC und Dusche ergänzt den Bereich. Zwei weitere helle Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit einer hochwertigen Klapf Bio-Sauna, stimmungsvoller Farblichttechnik sowie einer zusätzlichen Dusche und Badewanne – Ihre persönliche Wohlfühlzone im eigenen Zuhause.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine moderne Luft-Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion. Eine große Photovoltaikanlage ermöglicht eine nachhaltige

Energieversorgung, reduziert die Betriebskosten und generiert durch die Einspeisung zusätzliche Erträge.

Das intelligente Smart-Home-System steuert Licht, Jalousien und Heizung komfortabel und effizient. Höchste Sicherheitsstandards gewährleisten eine fünffach verriegelte, elektrische Haustür mit Fingerabdruck-Zugang sowie eine Alarmanlage mit Aufhebelschutz. Eine Wasserenthärtungsanlage von Aquaperla schützt die Haustechnik zuverlässig vor Kalkablagerungen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie einen direkt angrenzenden Heizraum mit zusätzlichem Stauraum. Dieses Zuhause vereint architektonische Eleganz, innovative Technik und nachhaltigen Wohnkomfort. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Detalhes do equipamento

- 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
- Whirlpool (Wellis)
- Doppelgarage mit Sektionaltor und angrenzendem Abstellraum / Kellerbereich

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25188050 - 74172 Neckarsulm

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com