

Neckarsulm

# Architektenhaus in Feldrandlage: Einziehen und direkt wohlfühlen

Objektnummer: 26188056

VERKAUFT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 539 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26188056      |
| Wohnfläche   | ca. 218,67 m² |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2016          |
| Stellplatz   | 2 x Garage    |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | Auf Anfrage                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>                  |
| Energieausweis gültig bis  | <b>24.10.2026</b>             |
| Befuerung                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> |

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Endenergiebedarf            | <b>20.40 kWh/m²a</b>  |
| Energie-Effizienzklasse     | <b>A+</b>             |
| Baujahr laut Energieausweis | <b>2016</b>           |

Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm

## Die Immobilie



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](http://www.von-poll.com/heilbronn)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## Ein erster Eindruck

**Architektenhaus in Feldrandlage: Einziehen und direkt wohlfühlen.**

**In einer attraktiven Neubausiedlung erwartet Sie auf zwei Ebenen eine großzügige, hochwertige Wohnfläche von ca. 219 m<sup>2</sup> auf einem ca. 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück**

**Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit klarer Linienführung und einer Atmosphäre, die Offenheit und Eleganz vereint. Hochwertige italienische Fliesen in warmer Holzoptik sowie eine angenehme Fußbodenheizung (mit Kühlfunktion) schaffen ein behagliches Wohngefühl – ideal für die ersten sonnendurchfluteten Frühlingstage.**

**Licht, Luft & Lebensqualität – Der Wohnbereich als Herzstück**

**Der rund 60 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Großzügige Fensterfronten holen den Frühling ins Haus und eröffnen den Blick ins satte Grün des Gartens.**

**Die hochwertige Einbauküche von Nolte Küchen mit eleganter Granit-Arbeitsplatte und modernen Geräten von Siemens verbindet Design und Funktionalität auf höchstem Niveau. Ein separater Vorratsraum ergänzt das durchdachte Raumkonzept. Hier entstehen nicht nur kulinarische Erlebnisse – hier entsteht Zuhause.**

**Gartenidylle in Südwestlage – Ihr privates Frühlingsparadies**

**Wenn draußen alles blüht, wird dieser Garten zu Ihrem persönlichen Lieblingsort.**

**Die sonnige Südwest-Ausrichtung schenkt Ihnen lange Nachmittage im Freien – ob beim Lesen, Spielen oder Entspannen.**

**Die hochwertige Terrassenüberdachung mit Lamellendach von Renson inklusive seitlicher Glaselemente ermöglicht flexible Nutzung bei nahezu jeder Wetterlage.**

**Ein stilvoll integrierter Whirlpool sorgt für entspannte Momente unter freiem Himmel – Wellness trifft Natur.**

**Hier verbinden sich Architektur und Garten zu einer harmonischen Einheit.**

**Rückzugsorte mit Stil – Wohnen auf zwei Ebenen**

**Eine markante Sichtbetontreppe mit Glaselementen führt ins Obergeschoss und unterstreicht die moderne Architektursprache.**

**Das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich bietet Ruhe und Privatsphäre.**

**Ein weiteres Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC ergänzt diese Ebene stilvoll.**

Zwei helle Zimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Kinderzimmer, Homeoffice oder inspirierender Kreativraum mit Blick ins Grüne.  
Bereits im Erdgeschoss stehen Ihnen ein weiteres Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung – ideal für Gäste oder barrierearmes Wohnen.

Wellness wie im Boutique-Hotel – Ihre private Spa-Oase  
Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit hochwertiger Bio-Sauna von Klafs, stimmungsvoller Farblichttechnik sowie zusätzlicher Dusche und Badewanne.  
Ein Ort der Ruhe – perfekt, um einen aktiven Frühlingstag entspannt ausklingen zu lassen.

Nachhaltig & zukunftsorientiert wohnen  
Moderne Technik sorgt für Effizienz und Komfort:

- Luft-Wärmepumpe mit integrierter Kühlfunktion
- Großzügige Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Smart-Home-System zur Steuerung von Licht, Jalousien und Heizung
- Fünffach verriegelte Haustür mit Fingerabdruck-Zugang
- Alarmanlage mit Aufhebelschutz
- Wasserenthärtungsanlage von Aquaperla

Eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie angrenzendem Heizraum und zusätzlichem Stauraum runden dieses hochwertige Angebot ab.

Ein Zuhause, das mit der Natur lebt  
Dieses Haus vereint architektonische Eleganz, modernste Technik und einen Garten, der im Frühling seine ganze Schönheit entfaltet.  
Ein Ort für Menschen, die Design, Qualität und Lebensfreude schätzen.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vor.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## **Ausstattung und Details**

- Architektenhaus (Bauhausstil)
- Hochwertige Nolte Küche mit geflämtem 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-Farblicht
- Whirpool (Wellis)
- Doppelgarage mit Sektionaltor und angrenzendem Abstellraum / Kellerbereich

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 26188056 - 74172 Neckarsulm**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Roider**

---

**Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn**

**Tel.: +49 7131 – 12 32 460**

**E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**