

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neckarsulm

### Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in Neckarsulm - zentral gelegen



Objekt-Nr. OM-318173

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.900 € + NK**

74172 Neckarsulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Mietsicherheit	6.000 €
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eingebettet in ein ca. 300 qm großes, sonniges Grundstück am Ende einer privaten Zufahrt sehr ruhig gelegen, befindet sich diese sehr schöne, neu renovierte Doppelhaushälfte mit 150qm Wohnfläche. Die Haupträumlichkeiten orientieren sich nach Süden und Westen und „leben“ von der engen Verbindung mit dem Garten und dem wunderbaren Blick ins Grüne. Der großzügige Grundriss begeistert durch die gradlinige und helle Aufteilung der Wohnräume.

Im Erdgeschoss befindet sich das helle Wohn-/Esszimmer mit offener Küche.

Die großen Fensterfronten ermöglichen einen tollen Blick in den schönen eingewachsenen Garten und die elektrischen Jalousien bieten zusätzlich die Möglichkeit durch einfache Steuerung, mit dem Lichteinfall zu spielen und sorgen dadurch für zusätzlichen Komfort und Behaglichkeit.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich neben dem barrierefreien Eingangsbereich noch ein Gäste-WC und das Treppenhaus mit Zugang zu den oberen Geschossen.

Zudem ist das Erdgeschoss sowie die Bäder mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die in den kühleren Monaten für behagliche Wärme sorgt.

Im Obergeschoss befinden sich 3 gut geschnittene Zimmer, die ganz individuell genutzt werden können – zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro.

Ein besonderes Highlight ist das große Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Aquawash Dusch-WC, das direkt an das Größte der 3 Zimmer angeschlossen ist und somit als privates Elternbad genutzt werden kann. Ein weiteres, kleineres Bad mit Dusche und WC ergänzt das Angebot im Obergeschoss und bietet zusätzliche Flexibilität.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes, vielseitig nutzbares Studio, welches als Homeofficebüro, Hobbyraum, weiteres Schlafzimmer oder einfach als Rückzugsort genutzt werden kann.

Die Doppelhaushälfte verfügt außerdem über einen Stellplatz für ein Auto direkt am Haus.

Die Gartenanlage bzw. der Rasen wird frisch eingesät und befindet sich gerade in Fertigstellung.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt nur wenige Meter vom Stadtzentrum Neckarsulm entfernt. Die Innenstadt sowie die Bus- und Bahnlinien sind sehr gut fußläufig erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen:

JSS Erlenbach - bilinguale, internationale Schule ca. 1,5km

JSS Heilbronn - bilinguale, internationale Schule ca. 7,0km

Grundschule in unmittelbarer Nähe ca. 300m

Weiterführende Schulen (Gesamtschule, Realschule, Gymnasium) ca. 1,5km

Verschiedene Kindergärten ca. 500m

Autobahnanschlussstelle ca. 5 min

Entfernung nach Heilbronn ca. 10min

Entfernung nach Stuttgart ca. 45 min

Entfernungen nach Karlsruhe, Mannheim, Heidelberg, Würzburg  
ca. 60 min.

Mit 26.523 Einwohnern (31. Dezember 2023) und rund 29.500 Arbeitsplätzen ist Neckarsulm die bevölkerungsreichste und wirtschaftlich wichtigste Stadt des Landkreises Heilbronn und ein Mittelzentrum in der Region Heilbronn-Franken sowie der äußeren Metropolregion Stuttgart.

Seit dem 1. Januar 1973 ist Neckarsulm Große Kreisstadt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



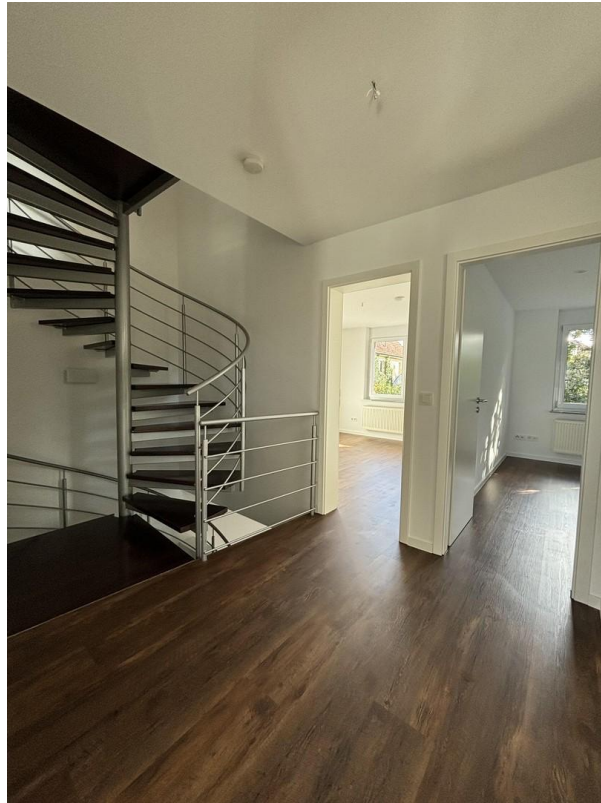
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

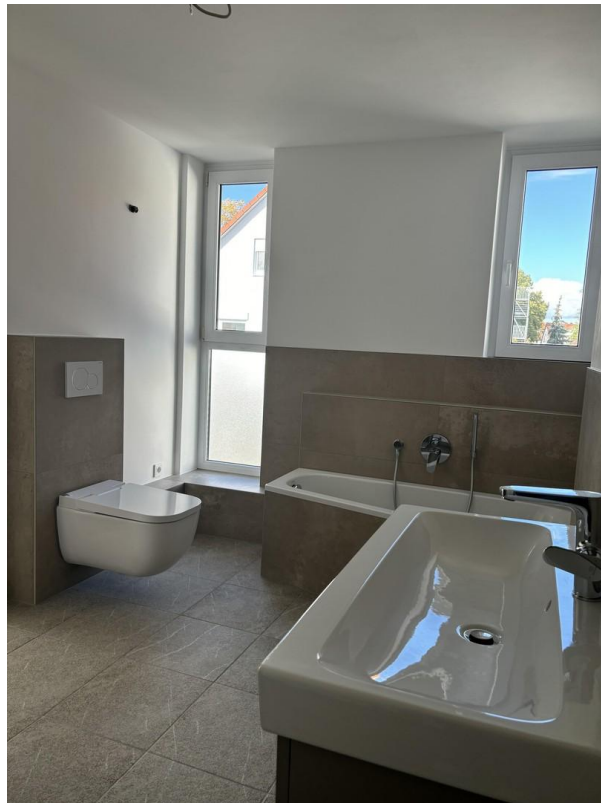




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



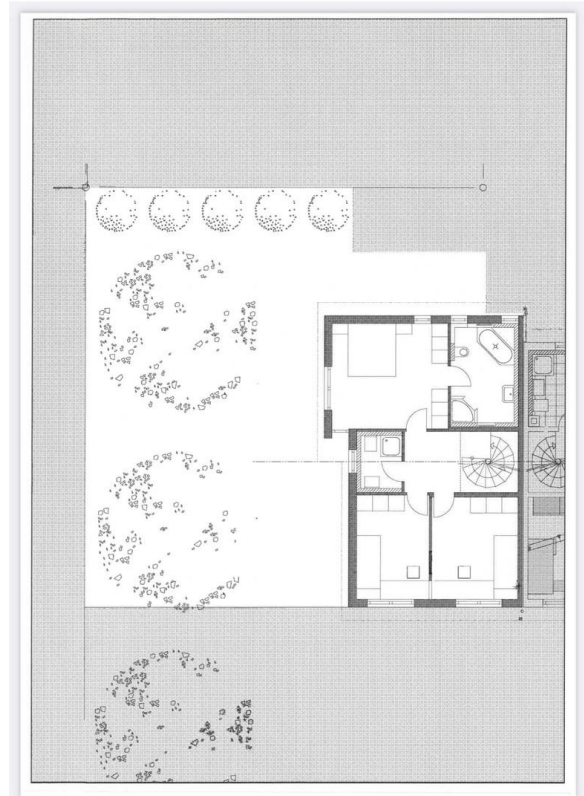
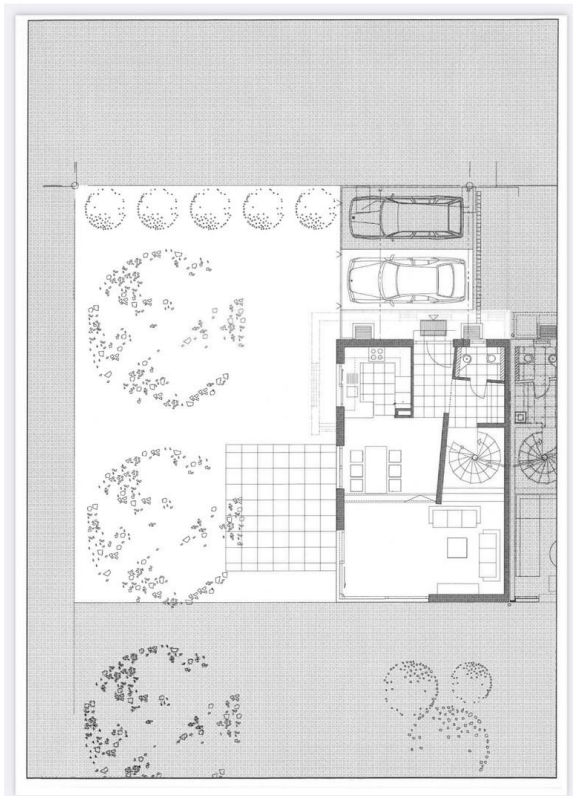
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

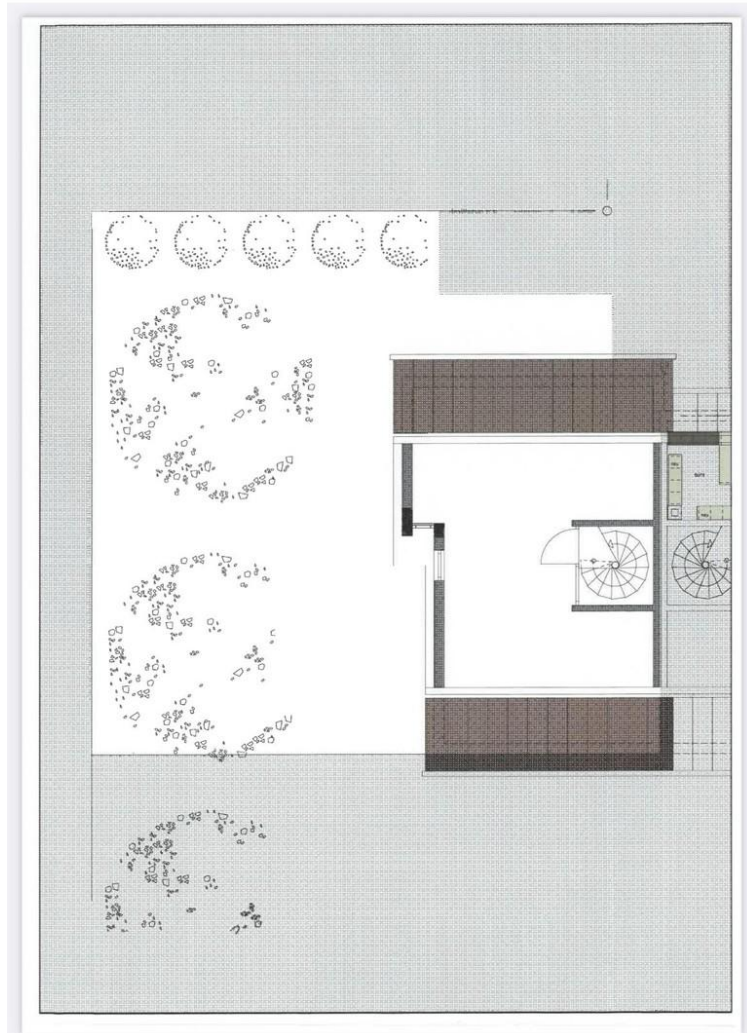


# Exposé - Galerie





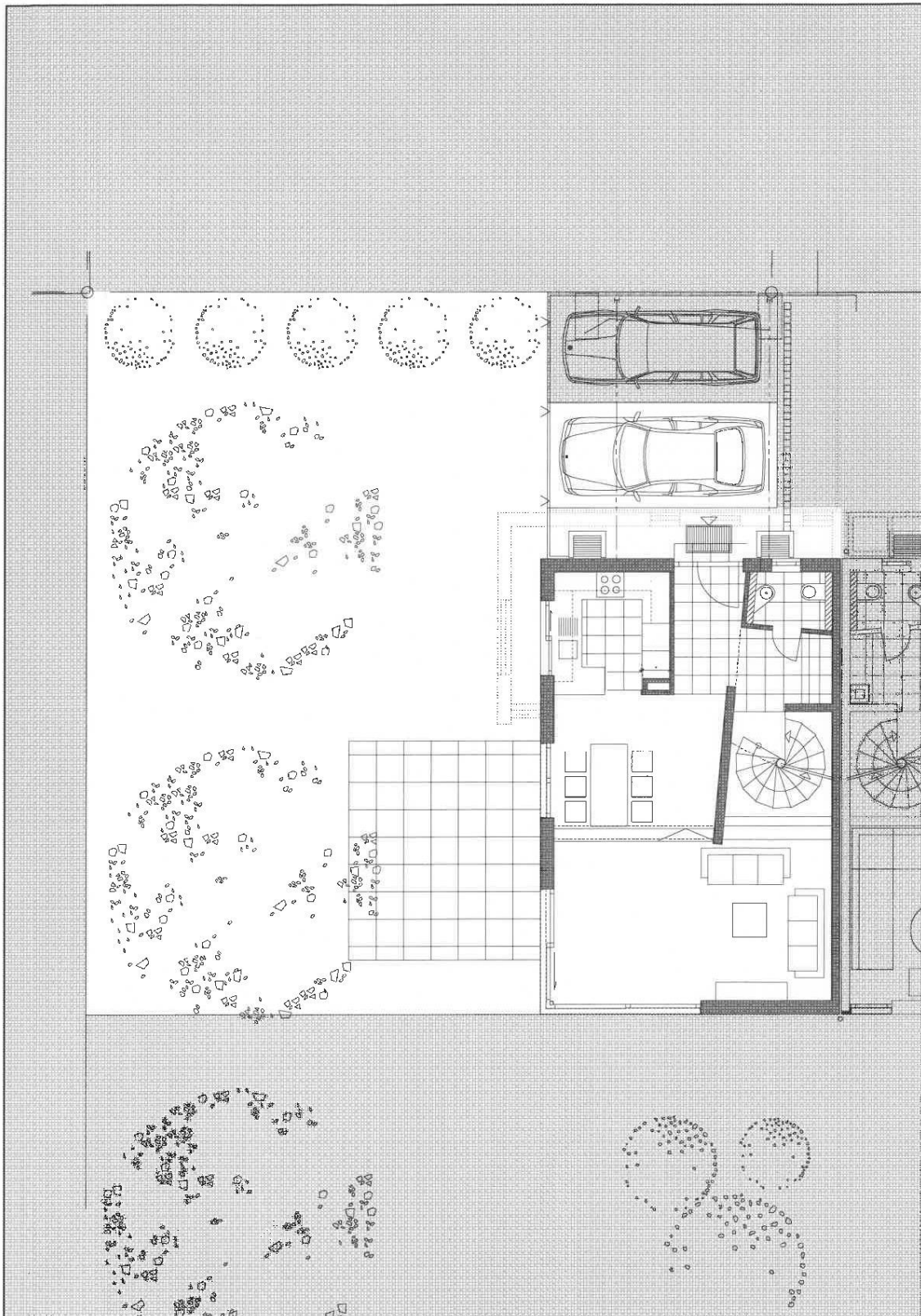
# Exposé - Galerie



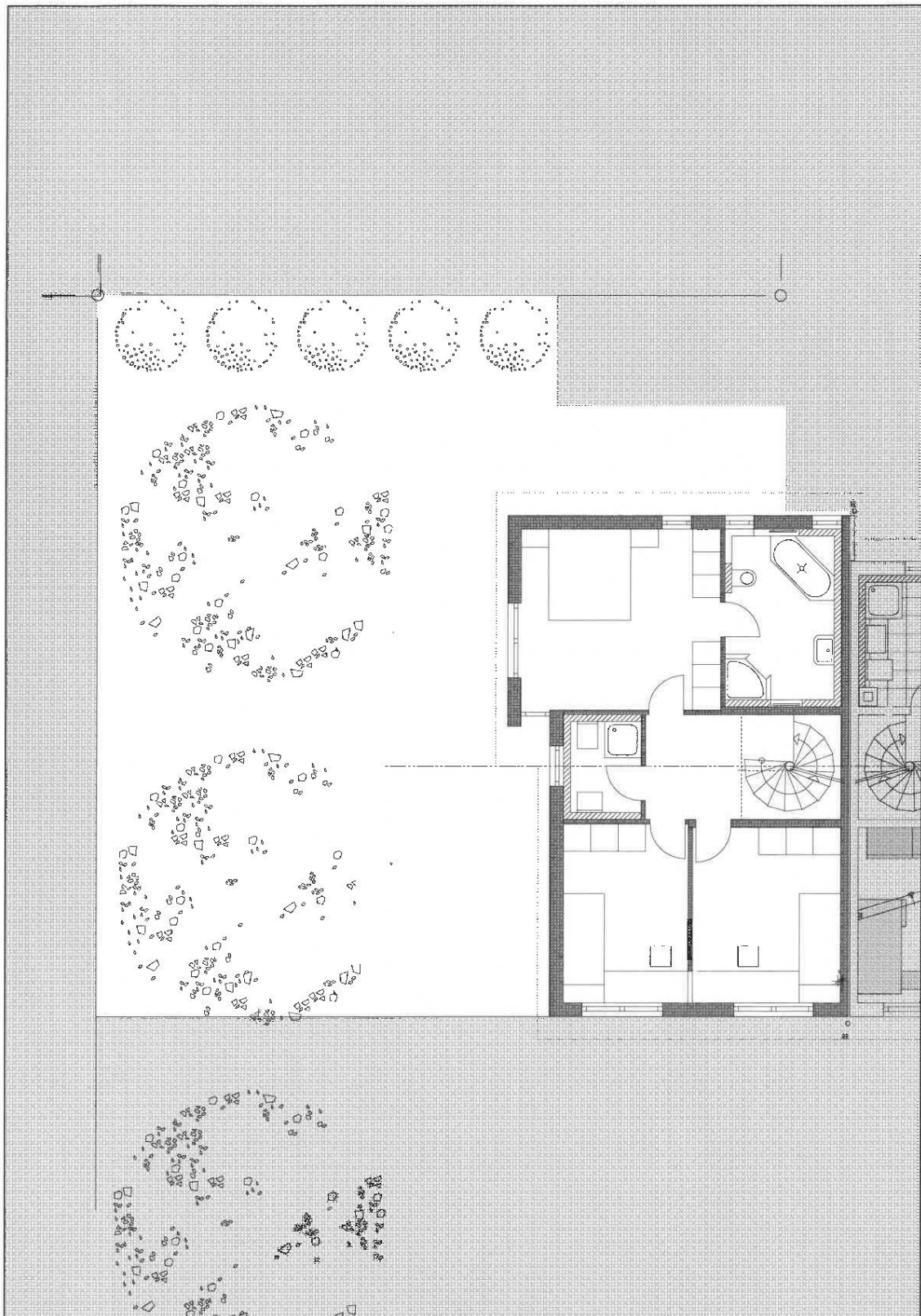
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

