

Obersulm / Affaltrach – Obersulm

# Charmantes Dreiparteienhaus mit sonniger Süd- Westausrichtung und modernen Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 25188041



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

PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 518 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25188041          |
| Surface habitable      | ca. 178 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 8                 |
| Chambres à coucher     | 5                 |
| Salles de bains        | 3                 |
| Année de construction  | 1963              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 645.000 EUR                                                                      |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                             |
| État de la propriété         | Bon état                                                                         |
| Technique de construction    | massif                                                                           |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.08.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 153.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2000                      |

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



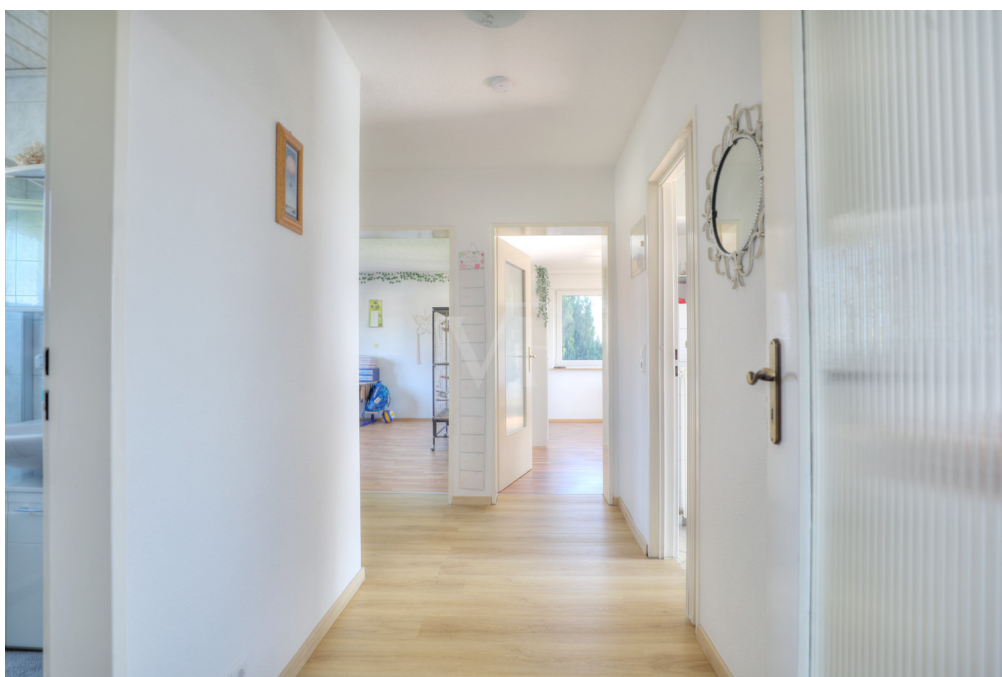
CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



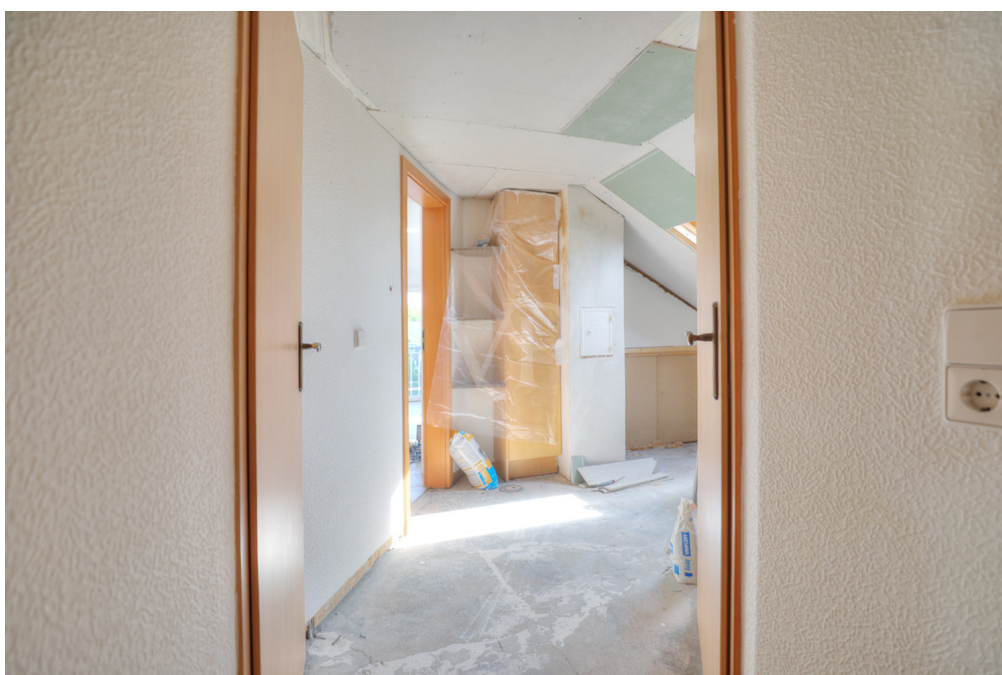
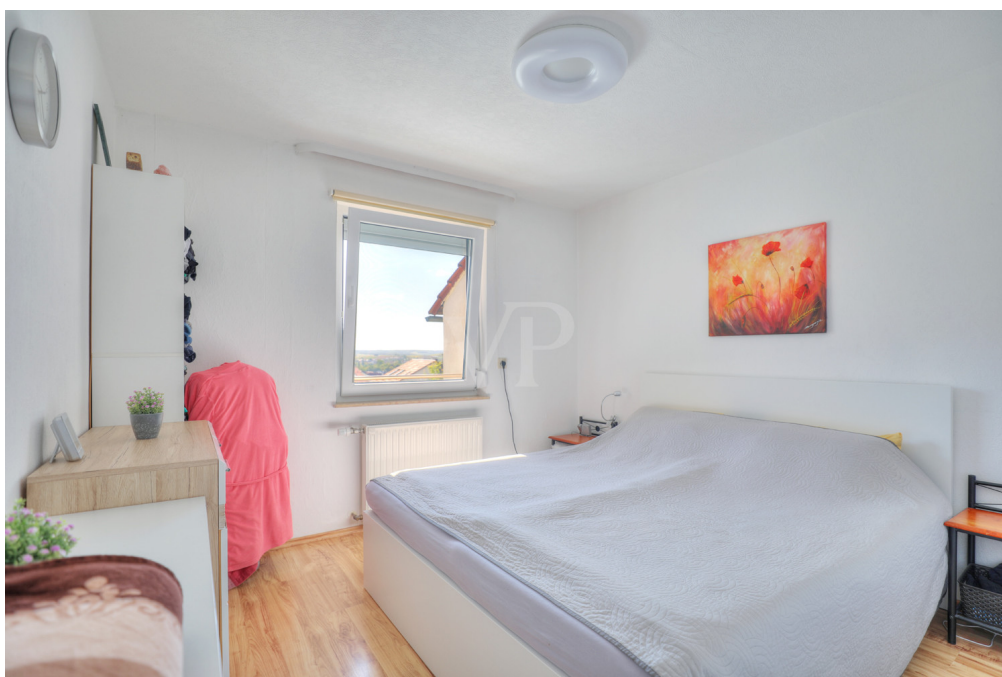
CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



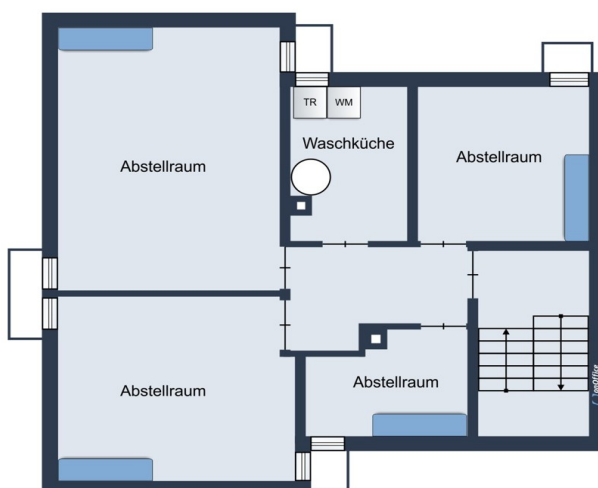
CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## La propriété



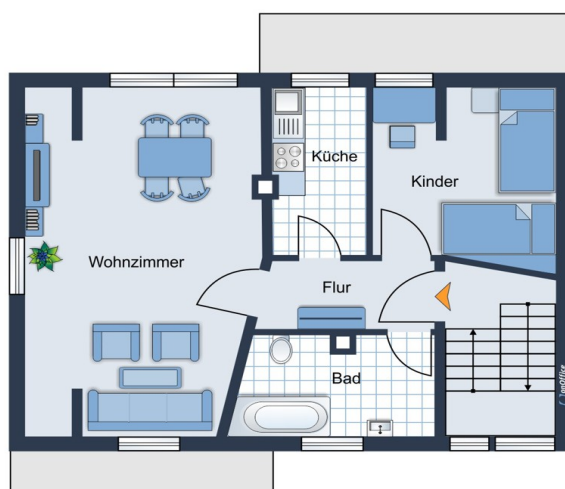
CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein massiv gebautes Mehrfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>. Auf einem sonnigen Grundstück von rund 518 m<sup>2</sup> gelegen, bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage mit drei autarken Wohneinheiten zur Vermietung. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Lediglich die Küche im Dachgeschoss muss noch ergänzt werden, was Ihnen gestalterische Freiheit für den letzten Feinschliff bietet. Ein besonderes Highlight des Hauses sind die hellen Küchen, Wohn- und Kinderzimmer, die dank der idealen Süd-Westausrichtung den ganzen Tag über in freundliches Sonnenlicht getaucht werden. Große Fensterfronten schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, die den Wohnkomfort spürbar erhöht. Das Objekt verteilt sich auf insgesamt acht Zimmer, darunter fünf geräumige Schlafzimmer. Drei Bäder sorgen für eine optimale Nutzung als Mehrfamilienhaus: Im Erdgeschoss genießen Sie ein Tageslichtbad mit Badewanne, während das Obergeschoss mit einer komfortablen Duschkabine ausgestattet ist. Praktischerweise befinden sich die WC's im Erd- und Obergeschoss jeweils separat, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Die schön angelegte Terrasse mit direktem Zugang zum großen Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Im Obergeschoss erwartet Sie zudem ein überdachter Balkon – perfekt, um den Sonnenuntergang in vollen Zügen zu genießen. In den letzten Jahrzehnten wurde das Haus fortlaufend modernisiert und befindet sich daher in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2000 wurden die Heizungsanlage sowie sämtliche Wasserleitungen erneuert, zudem erfolgte ein teilweiser Austausch der Abwasserrohre. Im Jahr 2005 folgte der Einbau moderner Kunststofffenster im Erd- und Obergeschoss, wodurch sowohl die Energieeffizienz als auch der Wohnkomfort spürbar verbessert wurden. Darüber hinaus wurde das Haus 2025 an das Glasfasernetz angeschlossen, was den Bewohnern eine zukunftssichere und leistungsstarke Internetverbindung bietet. Eine detaillierte Aufstellung sämtlicher durchgeführter Maßnahmen finden Sie in der Ausstattungsbeschreibung. Dieses liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre, die clevere Raumaufteilung und den gepflegten Zustand. Es eignet sich sowohl für Familien, die viel Platz benötigen, als auch für Investoren, die eine solide Immobilie mit attraktiver Renditechance suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von diesem charmanten Haus begeistern!

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Détails des commodités

### 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

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Tout sur l'emplacement

Leben im Herzen des Weinsberger Tals Obersulm ist mit rund 14.000 Einwohnern die größte Gemeinde im Sulmtal und liegt idyllisch am Fuß der Löwensteiner Berge. Die Gemeinde entstand 1972 durch den Zusammenschluss der Ortsteile Affaltrach, Eichelberg, Eschenau, Sülzbach, Weiler und Willsbach . Die Region ist über die Grenzen hinaus bekannt für ihren hervorragenden Wein und das beliebte Naherholungsgebiet Breitenauer See. Obersulm liegt verkehrsgünstig an der B 39 Heilbronn–Schwäbisch Hall und ist nur wenige Kilometer vom Autobahnkreuz Weinsberg entfernt, wo sich die A 81 (Würzburg–Stuttgart) und die A 6 (Nürnberg–Mannheim) kreuzen Der Ortsteil Affaltrach zählt etwa 4.447 Einwohner (Stand: Juni 2023) und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten . Die Eichendorffstraße befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe finden sich Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen und bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die zu Erholung und Aktivität einladen.

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 153.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25188041 - 74182 Obersulm / Affaltrach – Obersulm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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