

Exposé

Maisonette in Neckarsulm

Charmante 4-Zimmer-Maisonettewohnung in zentraler Lage von Neckarsulm



Objekt-Nr. OM-332520

Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Cebulla

Sonnengasse
74172 Neckarsulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,70 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	219 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere 4-Zimmer-Maisonettewohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung bietet 94,70 m² Wohnfläche (mit Schräge 107 m²) und wurde regelmäßig modernisiert. Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse mit Privatsphäre sowie der wunderschöne Blick auf den Park und den Turm von Neckarsulm – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine zentrale Lage legen.

Ausstattung

- ✓ Großzügiges, helles Wohnzimmer im Obergeschoss mit Zugang zur Dachterrasse
- ✓ 1 Schlafzimmer & 2 Kinderzimmer (die Wand zwischen Schlafzimmer & einem Kinderzimmer kann bei Bedarf entfernt werden)
- ✓ 2 Badezimmer:
 - Großes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
 - Kleines Badezimmer mit Dusche & WC
- ✓ Tiefgaragenstellplatz inklusive – mit direktem Zugang ins Gebäude
- ✓ Gut isoliertes Dach für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit
- ✓ Eigener Kellerraum (gefließt, Betonwände, keine Holzabtrennung)
- ✓ Gemeinschaftliche Räume: Fahrradraum, Müllbereich, Trockenraum/Abstellraum
- ✓ Hausmeisterservice: Treppenhausreinigung, Gartenpflege & Entleerung der Biotonnen
- ✓ 2024: Anschluss für eine Klimaanlage im Wohnzimmer installiert

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

2005: Komplett renoviert (neu verputzte Wände mit Strukturputz, Laminat in den Schlafzimmern, neue Fliesen in Flur, Küche & Bädern)

2006: Neue Küche eingebaut

2010: 3-fach verglaste Fenster & neue Rollläden, Fassade innen & außen frisch gestrichen

2011: Nachträgliche Kellerdämmung zur Reduzierung von Wärmeverlusten und Verbesserung der Energieeffizienz

2020 (Frühjahr): Eichenparkett in einem Kinderzimmer

2021 (Herbst): Wohnzimmer neu gefliest, neue Steinwände im Wohn- & Esszimmer

2022: Neue Velux-Dachfenster mit Hitze- & Sonnenschutz, gesamte Wohnung frisch gestrichen

✱ 2024: Anschluss für Klimaanlage im Wohnzimmer installiert

Energieausweis

- ✓ Art des Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
- ✓ Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

- ✓ Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger: 1984 / 2010 (zuletzt modernisiert)
- ✓ Wesentliche Energieträger: Erdgas
- ✓ Endenergieverbrauch: 109 kWh/(m²·a)
- ✓ Energieeffizienzklasse: D
- ✓ Heizungsart: Zentralheizung
- ✓ Gültigkeit des Energieausweises: Bis 11.12.2028

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Neckarsulm. Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar:

Supermärkte: Rewe, Netto, Rossmann

Bäckereien

Apotheken & Ärzte

Kitas & Schulen

Sportbad

Audi-Werk in unmittelbarer Nähe

Bahnhof nur 5 Gehminuten entfernt – ideal für Pendler!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



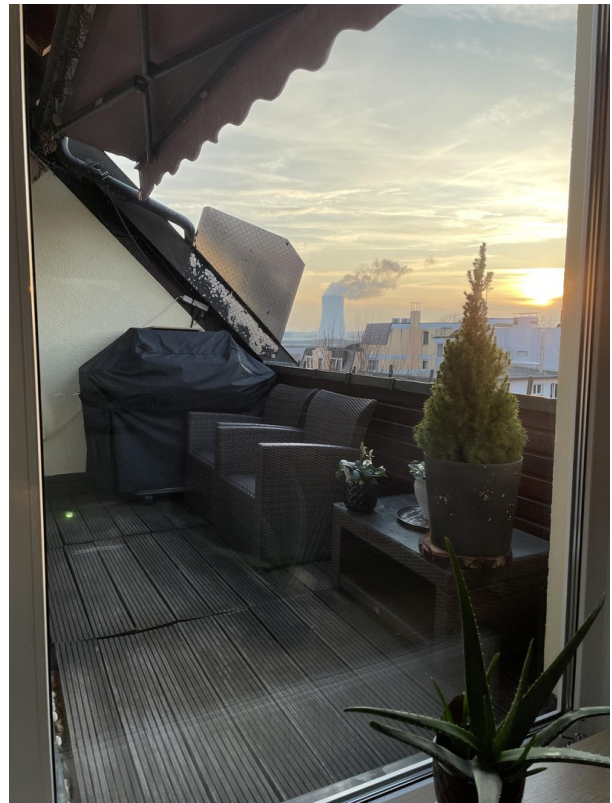
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



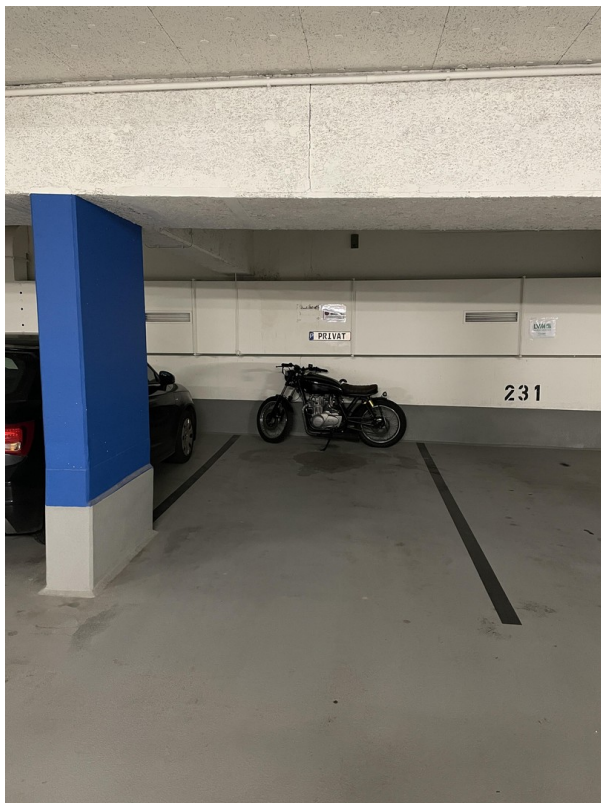
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



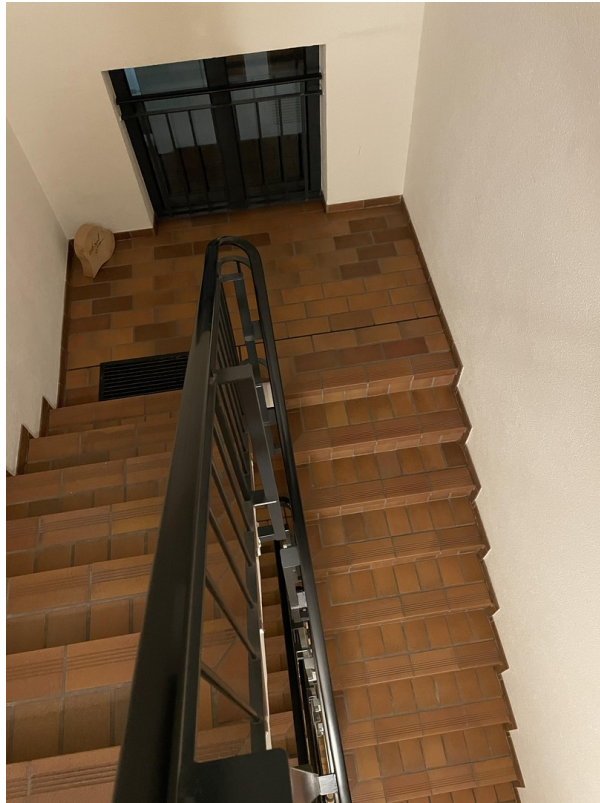
Exposé - Galerie



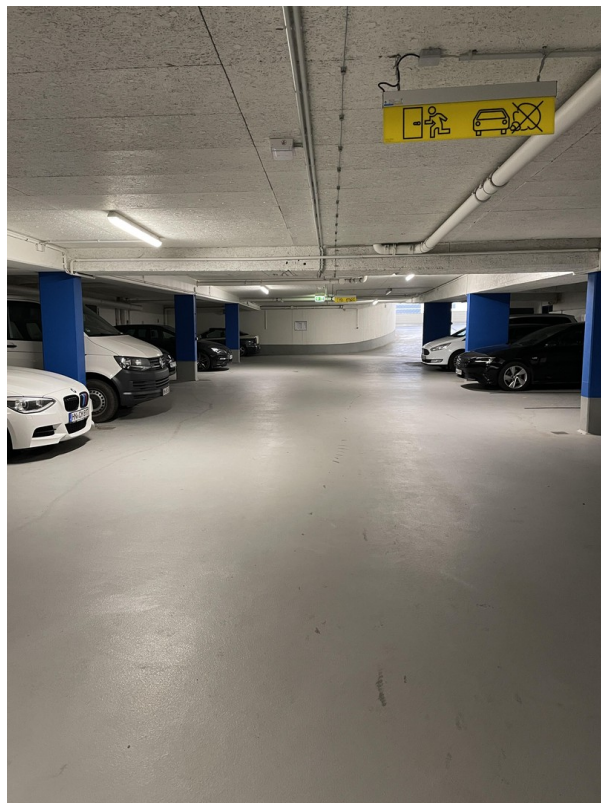
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

