

# Exposé

## Reihenendhaus in Neckarsulm

### Haus in Waldrandnähe in Amorbach



Objekt-Nr. OM-404687

#### Reihenendhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Zielke

Anna-Beckert-Weg 10  
74172 Neckarsulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	357,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkaufe schönes Reihenendhaus in sehr ruhiger Lage am Reichertsberg in Waldrandnähe mit zwei Wohnungen und nahe zum IT Campus der Schwarz Gruppe.

Das Haus ist in gutem Zustand ohne Sanierungsstau. Die Aussenanlage wurde vor ein paar Jahren komplett neu gemacht und die untere Wohnung komplett neu saniert und hat ca. 65m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne die sehr geräumige Terasse mit einzurechnen, sowie zwei weitere Räume die aktuell als Nutzfläche verwendet werden. Die obere Wohnung hat ca 95m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Besonderheit durch ihre hohe Deckenhöhe bis zum Dach ein besonders großes Raumgefühl zu vermitteln. Der offene Wohnbereich mit Holzofen vermittelt eine großzügige und gemütliche Atmosphäre. Hier ladet auch ein großzügiger bei 20m<sup>2</sup> großer Balkon zum verweilen ein. Die obere Wohnung ist teilweise neu und teilweise vor einigen Jahren saniert worden.

Eine der Wohnungen ist aktuell vermietet. Die Gartenwohnung habe ich wegen dem Verkauf freigehalten, die größere Wohnung nach Absprache.

Wenn Ihnen das Haus grundsätzlich entspricht, können Sie zu einem Termin für eine Besichtigung vorbeikommen um es genauer anzusehen.

Preisschätzungen von Makler und Banken ergaben Anfang 2022 das die Immobilie für 620.000 zum Verkauf gestellt werden sollte. Da mit der aktuellen Zinssituation die Preise nachgelassen haben, inserieren wir hier zu einem deutlich niedrigen und bodenständigem Preis.

Verständlicherweise ist hier kein großer Verhandlungsspielraum vorhanden. Dieses ist jedoch ein privates Inserat, somit kommen keine Maklergebühren auf Sie zu. Die Immobilie ist aktuell auch ohne Vertrag von einem Makler inseriert.

Ich bitte nur dann Kontakt aufzunehmen, wenn wie schon angesprochen das Haus und die Lage grundsätzlich euren Vorstellungen entspricht und die Finanzierung beziehungsweise der Kaufpreis gesichert ist.

## Ausstattung

Die Zentralheizung ist von 2009. Holzofen im Wohnbereich der oberen Wohnung. Großer Balkon und Terasse, ansehlicher Garten mit Gerätehaus. Garage mit Funkfernbedienung und zusätzlichem Abstellbereich auf zweiter Ebene innerhalb der Garage.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	148,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

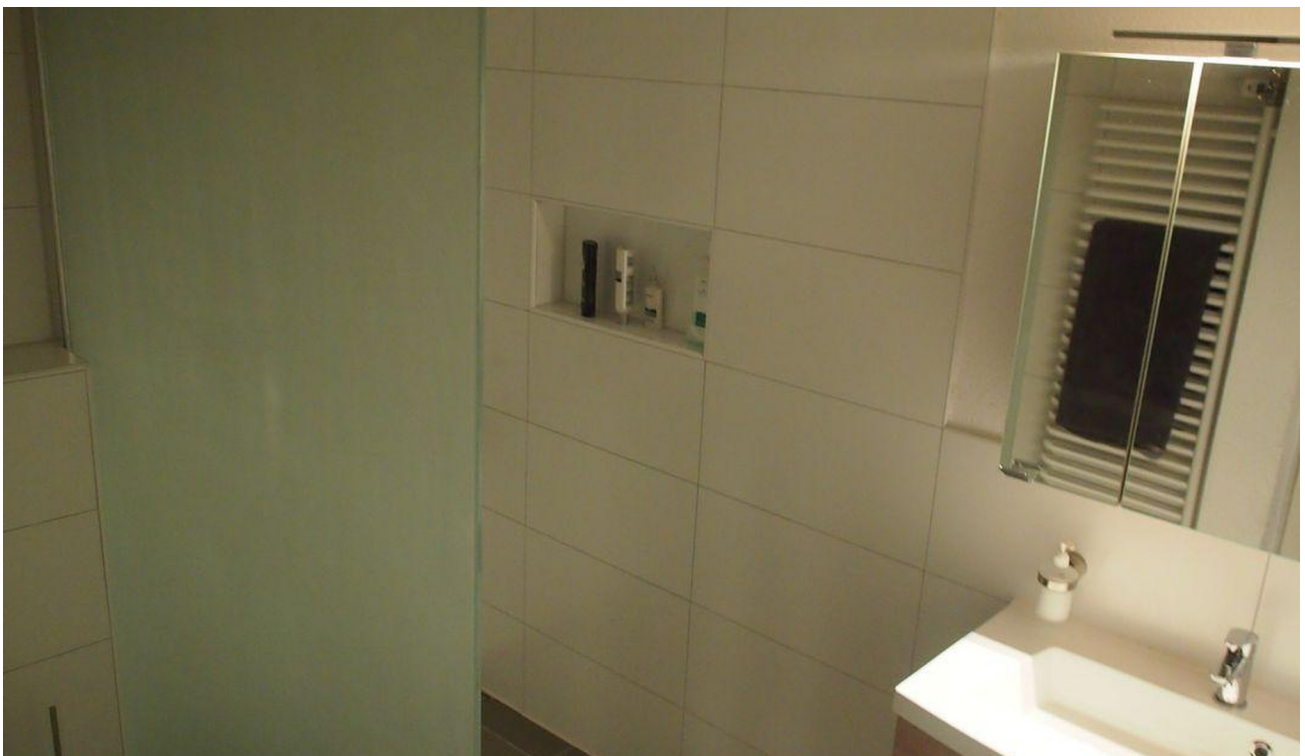




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

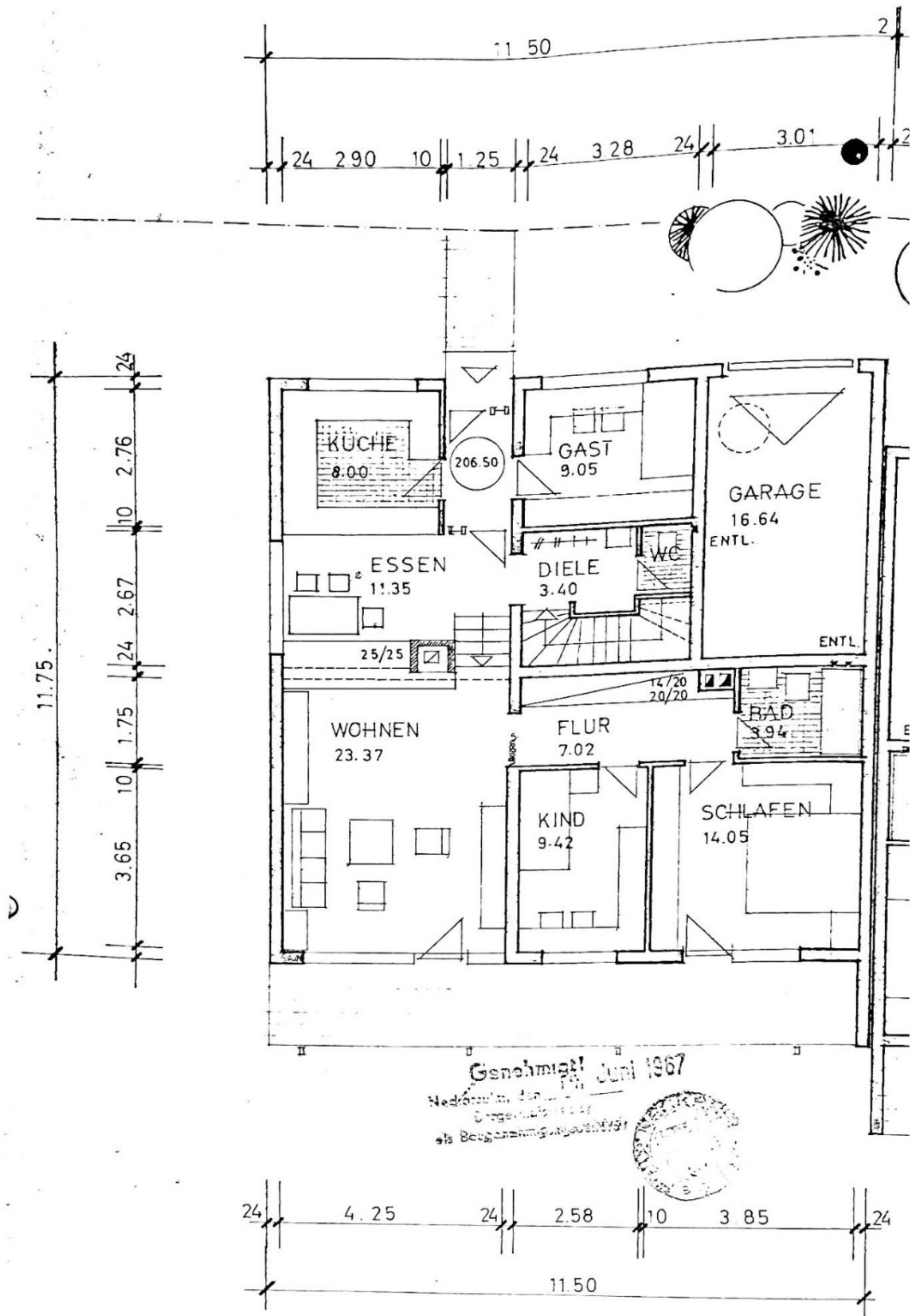


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse





This is a detailed architectural floor plan of a residential building, likely a small apartment or a single-story house. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top-left corner. The overall dimensions are 11.50 meters wide by 14.00 meters deep.

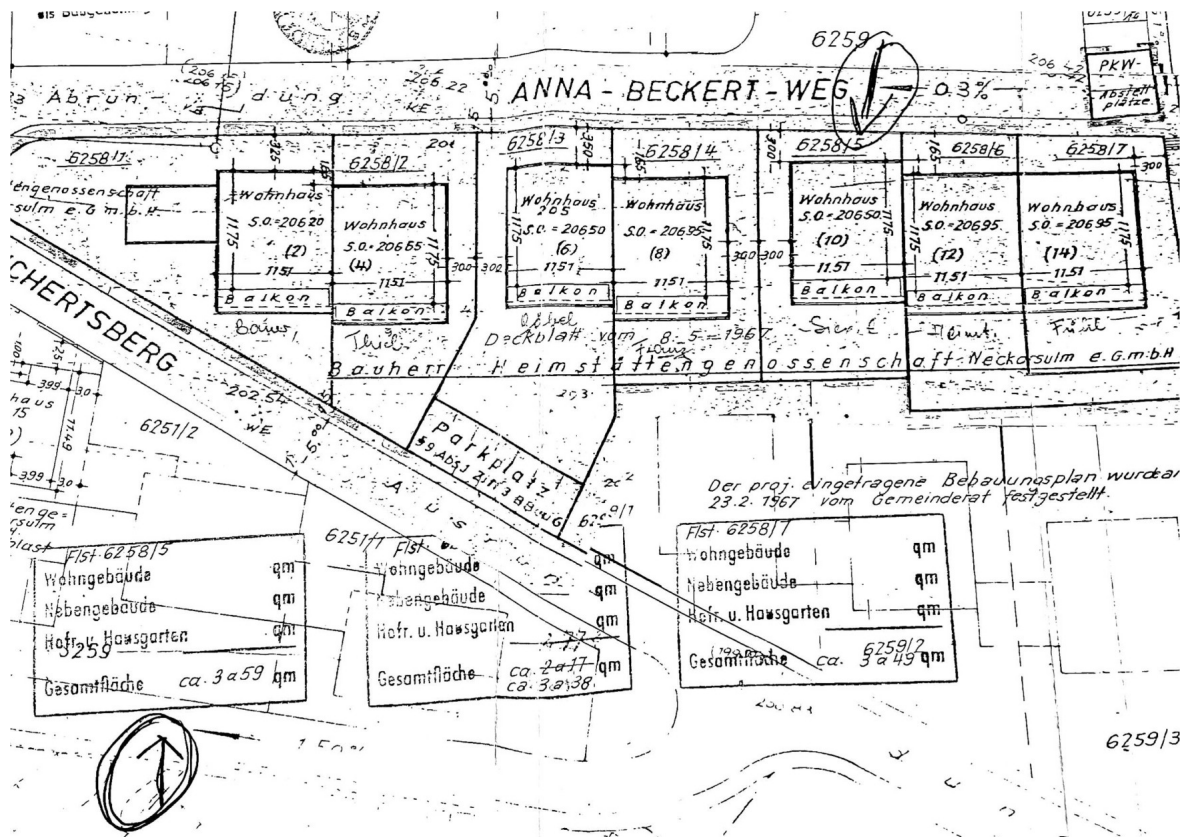
**Rooms and Dimensions:**

- ABSTELLR. EINLIEGER:** 24.00 x 11.50 meters (Storage/Entry area)
- ABSTELLR.:** 24.00 x 11.50 meters (Storage area)
- WASCHKÜCHE:** 24.00 x 11.50 meters (Kitchen/Wash area)
- DIELE:** 4.37 meters (Hallway)
- SCHLAFEN:** 15.45 meters (Bedroom)
- WOHNEN:** 22.90 meters (Living area)
- KÜCHE:** 11.55 x 9.60 meters (Kitchen)
- BAD:** 3.94 meters (Bathroom)
- ENTL.:** 14.20 x 20.20 meters (Entrance/Exit area)
- TANK:** 220/200/160 (Tank area)
- FÜLLSTU.:** (Filling station)
- RR:** (Railroad tracks)
- WASSER:** (Water supply)
- STROH:** (Straw storage)
- KS:** (Kücheninsel - Kitchen island)
- FB:** (Fliesenboden - Tile floor)
- BEL. Ø 300:** (Lighting fixture)
- SK:** (Schlüsselkasten - Key cabinet)
- ENTL.:** (Entrance/Exit)

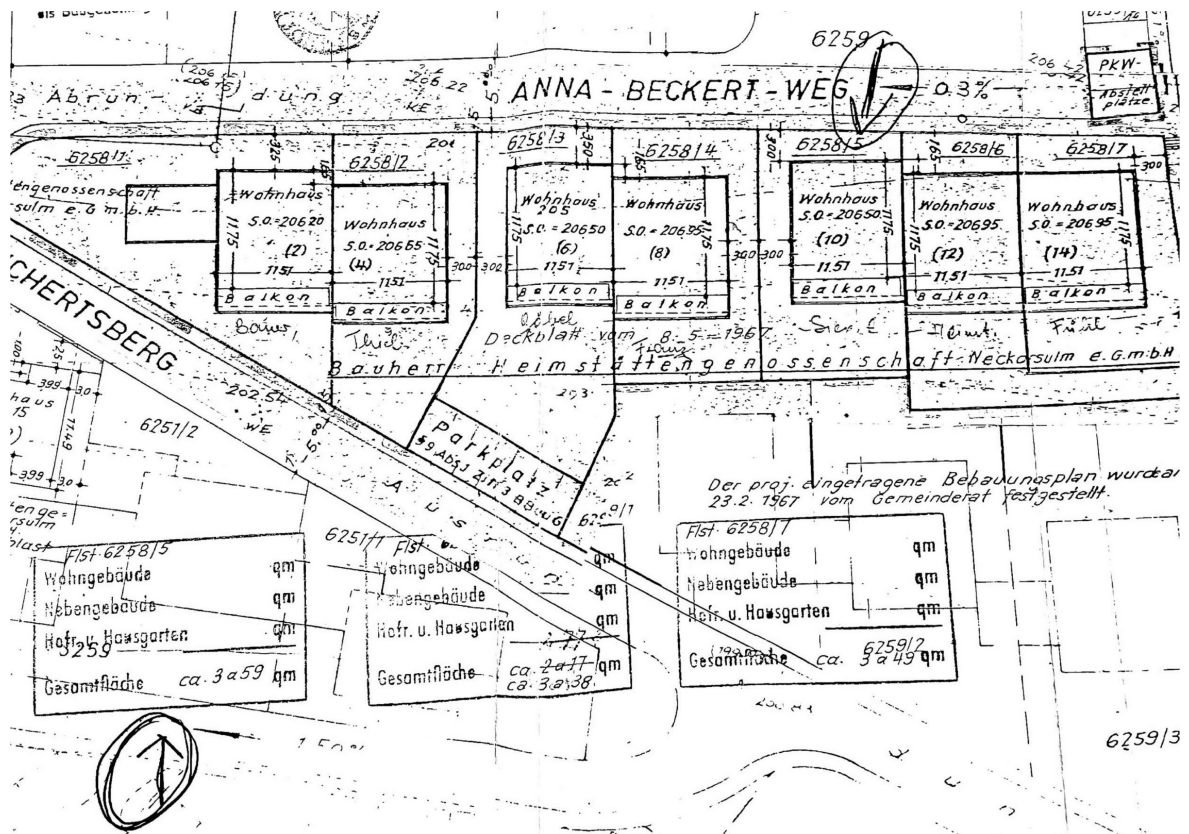
**Dimensions and Notes:**

- Overall width: 11.50 meters
- Overall depth: 14.00 meters
- Room dimensions are given in meters (e.g., 24.00 x 11.50).
- Room numbers are given in the format: Room Name / Area (e.g., 22.90 for the living area).
- Room numbers are given in the format: Room Name / Area (e.g., 22.90 for the living area).
- Room numbers are given in the format: Room Name / Area (e.g., 22.90 for the living area).

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

Dipl. Ing. Architektin Christiane Grünhagen, Wilhelmstr. 28, 74072 Heilbronn

## Berechnung Wohnfläche - Nutzfläche DIN 277

Einfamilienhaus in Neckarsulm, Anna-Beckert-Weg

					Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Erdgeschoss</b>						
Flur	1,25	2,40	1,00		3,00	
Kochen	2,90	2,76	1,00		8,00	
Gast	3,28	2,76	1,00		9,05	
Wohnen	4,25	5,50	1,00		23,38	
Essen	2,67	4,25	1,00	11,35		
	-1,00	1,00	1,00	-1,00	10,35	
Diele	2,28	1,50	1,00		3,42	
WC	0,90	1,25	1,00		1,13	
Flur	4,22	1,75	1,00	7,39		
	-0,84	0,40	1,00	-0,34	7,05	
Bad	1,75	2,25	1,00		3,94	
Schlafen	3,85	3,65	1,00		14,05	
Kind	2,58	3,65	1,00		9,42	
Balkon	11,00	1,75	0,50		9,63	
					<b>102,41</b>	
				abzgl. Putz 3%	-3,07	
					<b>99,33</b>	
<b>Einliegerwohnung</b>						
Diele	2,50	1,75	1,00		4,38	
Schlafen	3,64	4,25	1,00		15,47	
Wohnen	4,17	5,50	1,00	22,94		
	-0,64	0,40	1,00	-0,26	22,68	
Bad	1,75	2,25	1,00		3,94	
Kochen	2,25	2,65	1,00		5,96	
Vorraum	0,90	2,25	1,00		2,03	
Terrasse	11,00	1,75	0,50		9,63	
					<b>64,07</b>	
				abzgl. Putz 3%	-1,92	
					<b>62,15</b>	
<b>Untergeschoss</b>						
Flur	3,28	1,25	1,00		4,10	
Abstell	3,28	2,90	1,00		9,51	
Abst. Einlieger	4,25	2,50	1,00		10,63	
Waschen	4,25	2,25	1,00		9,56	
Tankraum	3,00	2,90	1,00		8,70	
Technik	3,00	2,25	1,00		6,75	
Garage	3,01	5,53	1,00		16,65	
					<b>65,89</b>	
				abzgl. Putz 3%	-1,98	
					<b>63,92</b>	
<b>Gesamtwohnfläche</b>					<b>161,48</b>	

Christiane Grünhagen  
Dipl. Ing. Architektin  
Wilhelmstr. 28  
74072 Heilbronn  
Tel. 07131-2787437  
chris.gruenhagen@t-online.de