

# Exposé

## Maisonette in Neckarsulm

### Moderne 4-Zimmer-Maisonette mit offenem Wohnkonzept, Balkon & TG-Stellplatz in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-413418

**Maisonette**

Verkauf: **379.000 €**

Pfälzerstraße 33  
74172 Neckarsulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Maisonette befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur zehn Parteien und bietet dank ihrer ruhigen Südlage einen unverbaubaren Blick auf die Weinberge – ein außergewöhnliches Highlight dieser Immobilie.

Das Haus wurde 1993 erbaut und überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft sowie eine klare, zeitlose Architektur.

Die Wohnung besticht durch ein helles, offenes Raumkonzept, das großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen ermöglicht. Vom Eingangsbereich führt eine Treppe in den weitläufigen Essbereich, der direkt an die moderne Nolte-Küche anschließt. Wenige Stufen weiter öffnet sich der gemütliche, lichtdurchflutete Wohnbereich, von dem aus Sie die Sonne und den Blick ins Grüne genießen können. Ein offen gestalteter Arbeitsbereich ergänzt das Raumgefühl ideal und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Zwei separate Schlafzimmer schaffen angenehme Rückzugsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Homeoffice.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Dazu zählen unter anderem Velux-Dachfenster mit elektrischen Solarrollläden, eine moderne Klimaanlage, ein exklusives Badezimmer mit Regendusche, neues Eichenparkett sowie eine 2025 erneuerte Heizungsanlage, die ein energieeffizientes Wohnen ermöglicht. Ein separater Kellerraum bietet praktischen Stauraum.

Ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz können für 20.000 € zusätzlich erworben werden.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig saniert. Neue Velux-Dachfenster mit elektrischen Solarrollläden, eine moderne Klimaanlage, ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer sowie eine 2025 erneuerte Heizungsanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattungs Highlights:

- 2025 erneuerte Heizungsanlage
- Exklusives Badezimmer mit moderner Regendusche und Keramiken namhafter Hersteller
- Energieeffizientes Split-Klimagerät zum Heizen und Kühlen
- Eichenparkett im Landhausdielen-Stil im oberen Wohnbereich
- Design-PVC in Eiche-Optik im unteren Wohnbereich
- Velux-Dachfenster mit elektrischen Solarrollläden
- Nolte-Einbauküche mit hochwertigen Constructa-Geräten
- Neue Wohnungseingangstüre mit hoher Sicherheits- und Dämmwirkung
- Gegensprechanlage
- Neue, weiße Türzargen und Innentüren in der gesamten Wohnung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Neckarsulm-Neuberg und besticht durch ihren unverbaubaren Blick auf die Weinberge. Die sonnige Südlage und die direkte Nähe zur Natur schaffen eine besondere Wohnatmosphäre – ruhig, grün und dennoch bestens angebunden.

Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Heilbronn erreichen Sie mit dem Auto oder dem Regionalexpress in wenigen Minuten. Über die A6 und B27 sind umliegende Städte schnell erreichbar – ideal für Pendler und Vielreisende.

Neckarsulm zählt mit über 26.000 Einwohnern und mehr als 40.000 Arbeitsplätzen zu den wirtschaftlich stärksten Standorten der Region und bietet zugleich ein hohes Maß an Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants, eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Damit verbindet die Lage entspanntes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen im Alltag – perfekt für Paare, Familien und Berufstätige, die Ruhe und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Dusch Bad



WC

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Hausflur



Keller

# Exposé - Galerie



Außenstellplatz

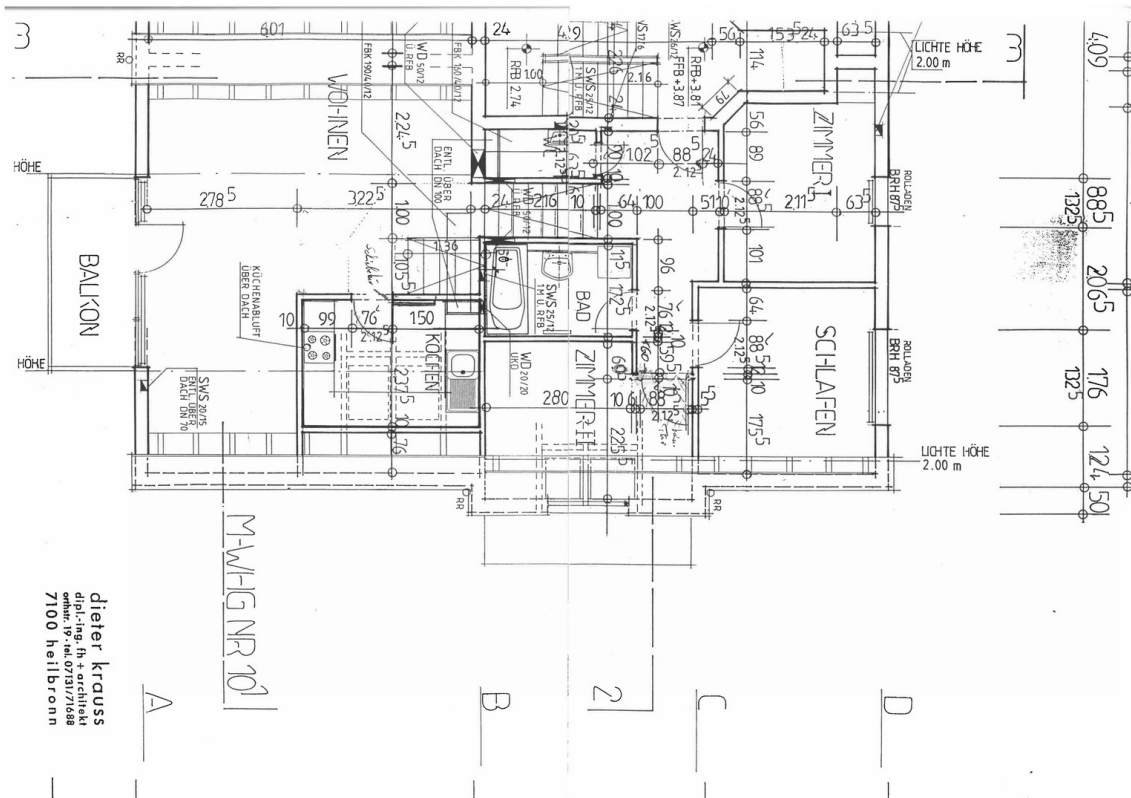


TG-Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

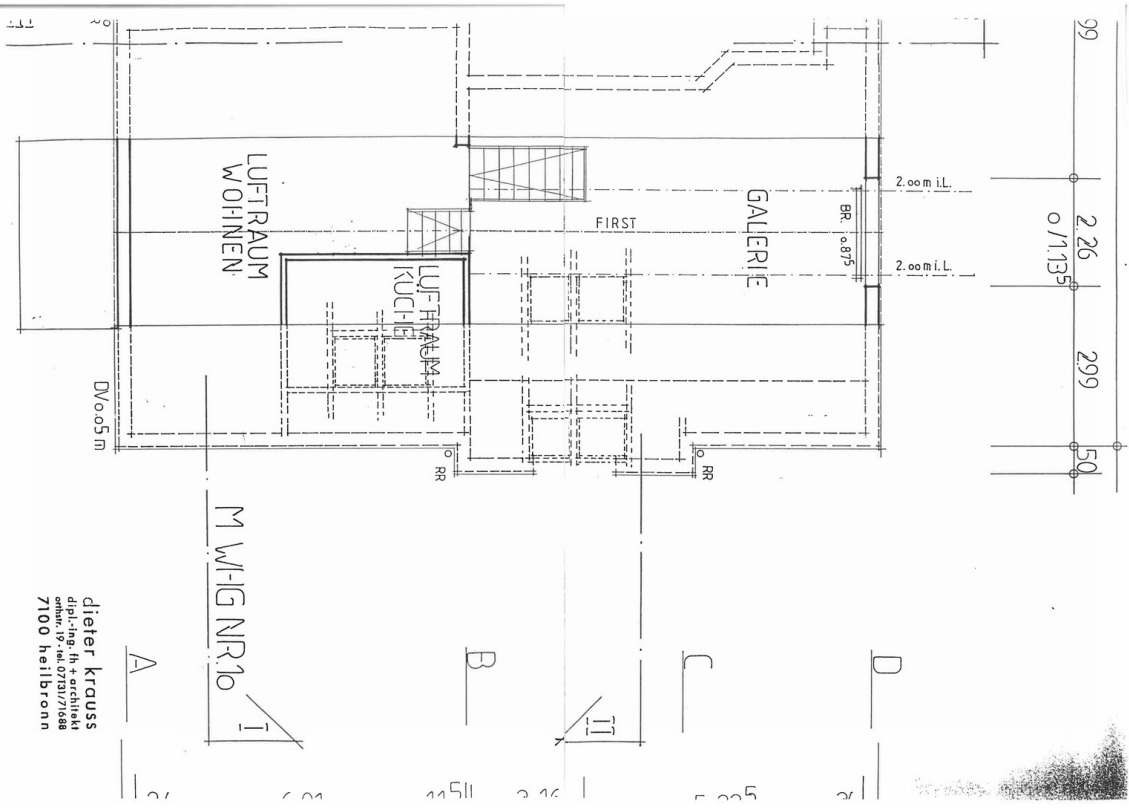


Grundriss

dieter krauss  
 dipl.-Ing. / Architekt  
 e-mail: ip-ku@0731/71688  
 7100 heilbronn

M-W-IG NR 101

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

dieter krauss  
 architekten  
 7100 heilbronn

M-WIG NR. 10