

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neckarsulm

### Schöne Architekten-DHH mit einzigartigem Wohnen



Objekt-Nr. OM-415755

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.000 €**

74172 Neckarsulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	328,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese Architekten-Doppelhaushälfte bietet als Ausnahme-Immobilie eine Kombination aus einzigartigem, ruhigen und zentralem Wohnen.

Als weitere Besonderheit ist die Südausrichtung des Wohnbereichs.

Auf 5,5 freundlichen Räumlichkeiten und einem Garten genießen Sie Ruhe und behaglichen Wohnkomfort.

EG:

Ein heller Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche, halbversetzt verteilt auf 2 verschiedenen Ebenen.

Auf dieser Etage befindet sich außerdem noch der Treppenhaus -Abgang und -Aufgang, ein Kinderzimmer / Büro, Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer, Gäste WC, Garderobe sowie der Zugang zum Garten mit Sommergarten bzw. überdachte Terrasse.

OG:

Das Obergeschoss besteht aus einem Zimmer sowie einem Studio (Atelier) mit großer Raumhöhe mit weiteren Badezimmer.

Zusätzlich bieten zwei Bühnen genügend Stauraum.

Untergeschoss:

Die teilunterkellerte Immobilie bietet im unteren Bereich 4 Räume inkl. einer Sauna mit einem Hobbyraum und Waschraum.

Das Haus wurde in den letzten Jahren hochwertig saniert:

- 20 cm Dach- und Wandisolierung
- 3-fach verglaste Fenster incl. Einbruchschutz
- Isolier-Haustür
- Außenrolladen aus Aluminium
- Neue Dachfenster
- Carport mit Wallbox

Ausstattung:

Alle Ausstattungsmerkmale zusammengefasst:

- \* zeitlose Architektonische Bauweise
- \* Photovoltaik (7,38 kwp) auf dem Dach
- \* 5,5 Zimmer auf insgesamt 3 Ebenen
- \* 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 186 Nutzfläche
- \* 328 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- \* Sauna + Hobby-/Fitnessraum
- \* Poggen-Pohl Einbauküche mit Miele Einbaugeräten
- \* Fußbodenheizung im gesamten EG
- \* Smart Home Haussteuerung
- \* Fensterscheiben nach höchstem Einbruchsstandard

- \* Sommergarten mit Schiebetüren, Insektenschutz sowie Beschattung
- \* Abschließbarer Carport für Motorrad und Fahrräder und weitere überdachte Abstellfläche
- \* 2 Garagen mit fernbedienbaren Sektionaltoren

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## **Lage**

Neckarsulm - Neuberg

Ruhig gelegen und umgeben von Fußwegen.

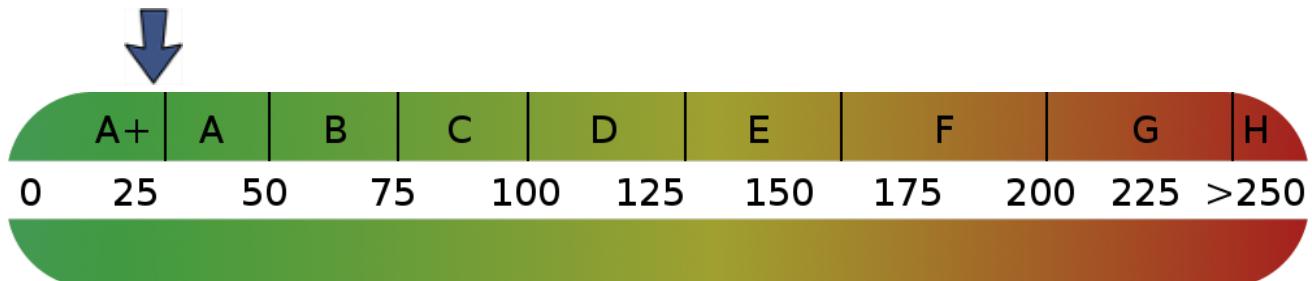
Die DHH liegt in dritter Reihe zur Straße

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

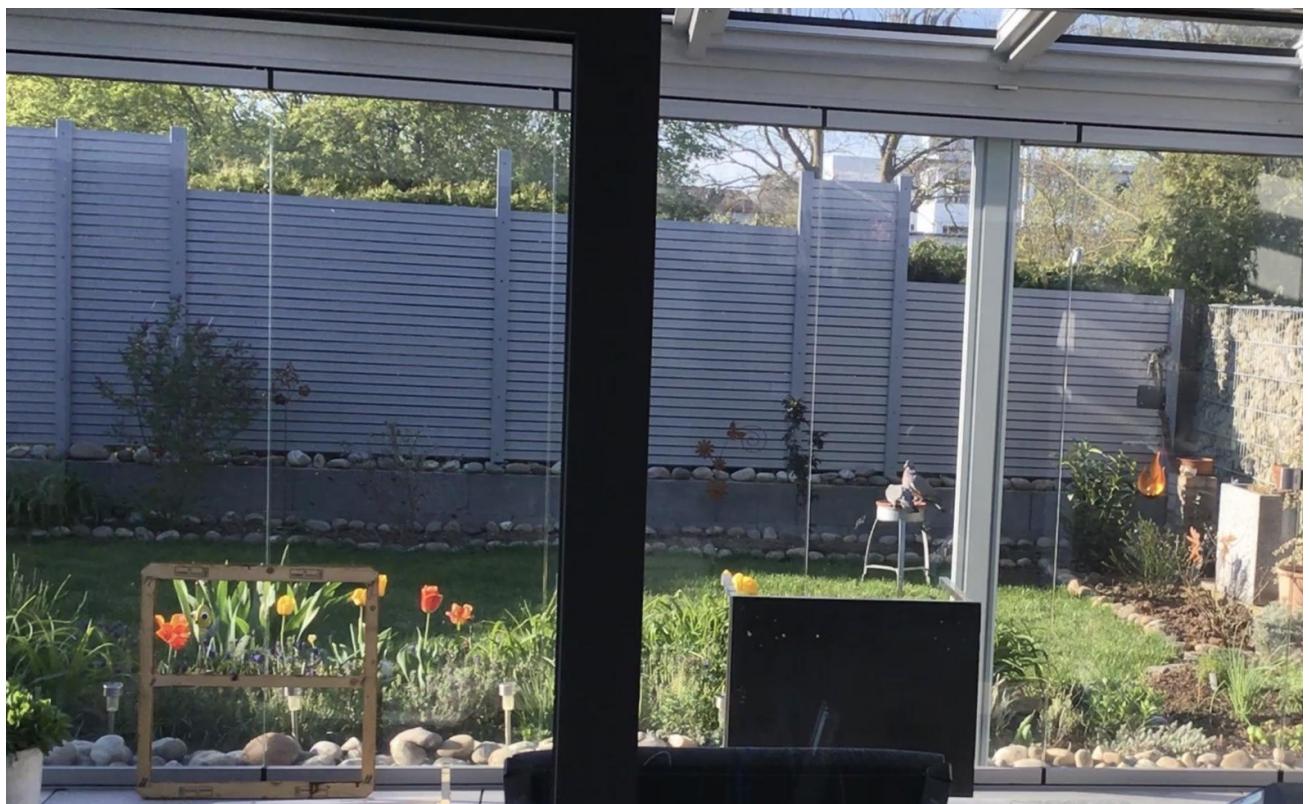
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



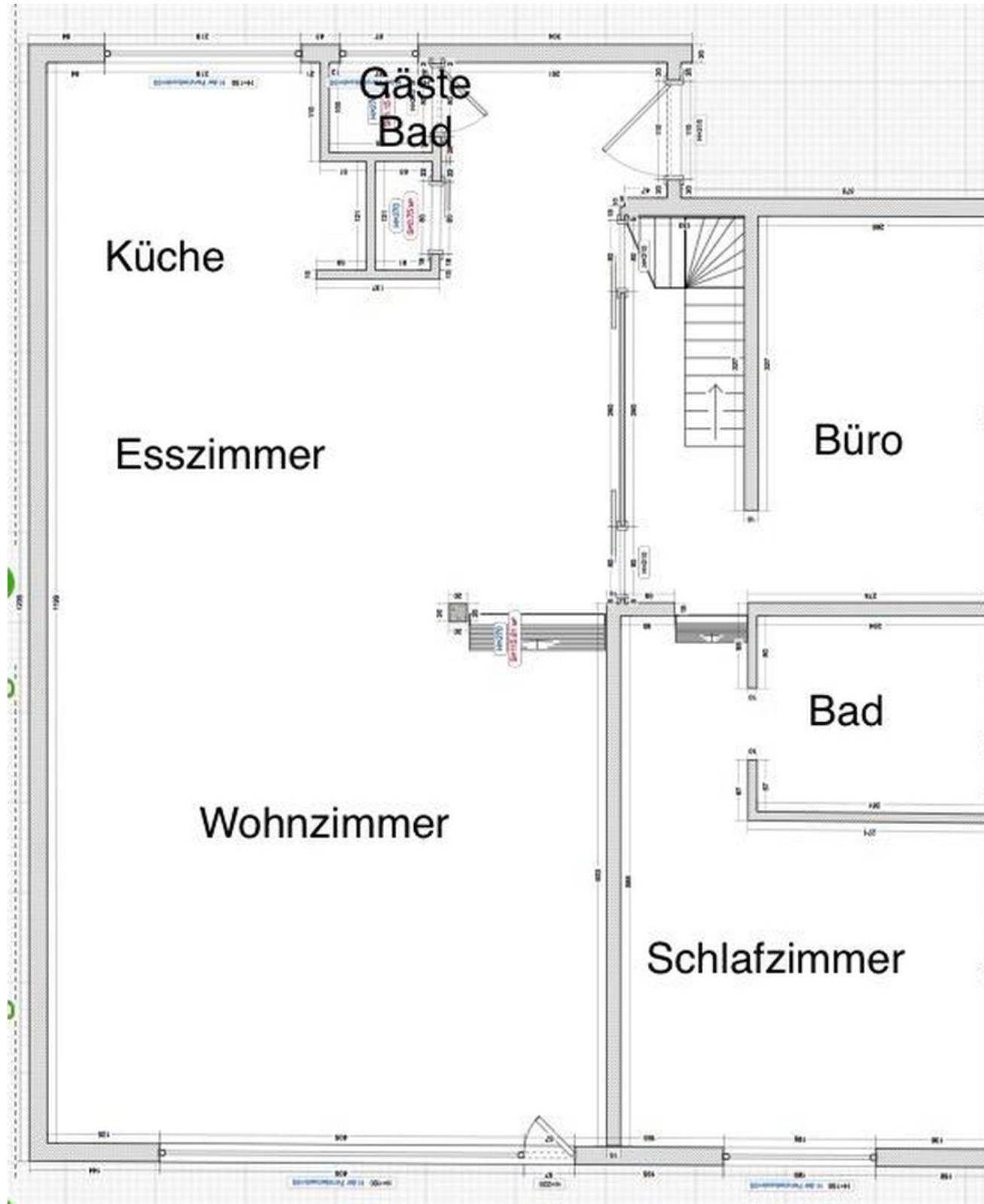
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

