

Exposé

Einfamilienhaus in Neckarsulm

Freistehendes Hinterhaus mit hohem Wertsteigerungspotenzial



Objekt-Nr. OM-473038

Einfamilienhaus

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
A. Lambrecht

Friedrichstr. 123
74172 Neckarsulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,20 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein freistehendes Hinterhaus in ruhiger zweiter Reihe – massiv gebaut, klar geschnitten und mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial nach einer Sanierung.

Die Wohneinheit erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt 84,20 m² Wohnfläche.

Das Gebäude wurde 1991 mit Genehmigung der Stadt Neckarsulm von einer Werkstatt in eine vollwertige Wohnung umgebaut.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und richtet sich an handwerklich versierte Selbstnutzer sowie an Kapitalanleger mit Sanierungserfahrung. Wer alle Gewerke fachgerecht erneuert, schafft eine moderne, energieeffiziente Wohnimmobilie in gefragter Lage.

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

OBJEKTART- Freistehendes Hinterhaus (2. Reihe), 1 Wohneinheit über 2 Ebenen

LAGE- 74172 Neckarsulm – zentral, ruhige Hoflage

WOHNFLÄCHE- 84,20 m² (Erdgeschoss 44,08 m² + Dachgeschoss 40,12 m²)

RAUMAUFTEILUNG- EG: Wohnen / Essen, Küche, WC, Windfang · DG: Schlafen, Kind, Galerie / Flur, Bad mit WC

BAUJAHR -1928 · 1991 genehmigter Umbau / Nutzungsänderung zur Wohnung

BAUWEISE- Massives Mauerwerk (Außenwände 25 cm), Satteldach, Holztreppe

HEIZUNG- Gas / Erdgas – erneuerungsbedürftig

ENERGIEAUSWEIS- Bedarfsausweis · 313,6 kWh/(m²·a) · Klasse H · Erdgas

ZUSTAND- Sanierungsbedürftig – Komplettsanierung empfohlen

VERMIETUNG- Aktuell vermietet (langjähriges Mietverhältnis)

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Vom Sanierungsobjekt zum modernen Wohnhaus – hier entsteht der eigentliche Wert.

Wer alle Gewerke fachgerecht erneuert, hebt das Haus auf das Niveau einer modernen,

energieeffizienten Wohnimmobilie. Die aktuell schlechte Energieklasse ist dabei kein Nachteil, sondern der Hebel: Je größer das Einsparpotenzial, desto höher die mögliche Förderung.

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer. Besichtigungen nach Vereinbarung. Das Objekt richtet sich bevorzugt an Handwerker, Bauträger und erfahrene Sanierungsinvestoren.

Lage

Neckarsulm zählt zu den wirtschaftsstärksten Standorten der Region Heilbronn – geprägt durch Arbeitgeber wie Audi und die Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland). Als Arbeits- und Wohnort ist die Stadt anhaltend stark nachgefragt. Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu Einkauf, Schulen, Kitas und ÖPNV; die Anbindung an die A6 sowie den Bahnhof ist gegeben.

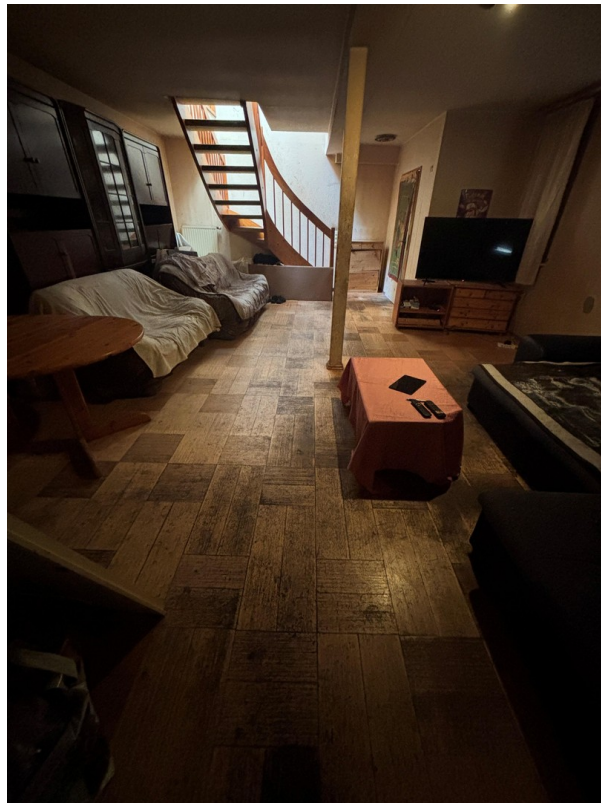
· Etablierte, gewachsene Wohnlage in zweiter Reihe – ruhig und vom Straßenlärm abgeschirmt

· Sehr gute Nachvermietbarkeit und Wiederverkaufschance nach Sanierung durch den starken regionalen Arbeitsmarkt

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

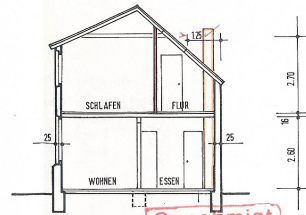


Visualisierungen

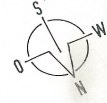
Exposé - Grundrisse

M 1:100

ANSICHT NORD

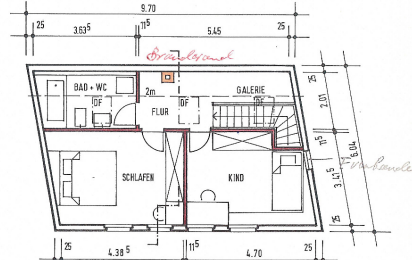


QUERSCHNITT

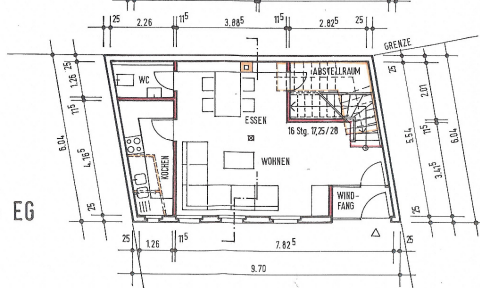


Genehmigt
21. NOV 1991
Stadtkanzlei
Stadt Neckarsulm
Baurechtsbehörde

GRUNDRISS DG



GRUNDRISS EG



UMBAU/NUTZUNGSÄNDERUNG WERKSTATT ZU WOHNUNG
FRIEDRICHSTRASSE 14 A 7107 NECKARSULM

Gefertigt, 25.06.1991 Anerkannt, 25.06.91

A.S. Tober
Astrid Sibylle Tober
Dipl. Ing. Innenarch.
Am Weissenhof 50
7000 Stuttgart 1

Bauherr:

Exposé - Anhänge

1.

UMBAU/NUTZUNGSÄNDERUNG WERKSTATT ZU WOHNUNG
FRIEDRICHSTRASSE 14 A, 7107 NECKARSULM

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

ERDGESCHOSS:

Windfang:

2,10 m x 1,25 m 2,62 m²

Wohnen, Essen:

5,54 m x 3,885 m	21,52 m ²	
3,415 m x 3,60 m	12,29 m ²	
./. 0,90 m x 1,00 m	0,90 m ²	
./. 1,125 m x 2,25 m	2,53 m ²	30,38 m ²

Abstellraum:

2,85 m x 1,10 m 3,13 m²

WC:

2,10 m x 1,26 m 2,65 m²

Kochen:

4,165 m x 1,60 m 6,66 m²

45,44 m²

./. 3 % Putz 1,36 m²

Wohnfläche Erdgeschoss

44.08 m²
=====

DACHGESCHOSS:

Flur, Galerie:

5,60 m x 1,20 m	6,72 m ²	
$\frac{5,40 \text{ m} \times 0,90 \text{ m}}{2}$	2,43 m ²	
./ 3,00 m x 1,00 m	3,00 m ²	6,15 m ²

Bad u. WC:

3,35 m x 1,11 m	3,72 m ²	
$\frac{3,55 \text{ m} \times 0,90 \text{ m}}{2}$	1,60 m ²	5,32 m ²

Schlafen:

4,65 m x 3,415 m		15,88 m ²
------------------	--	----------------------

Kind:

3,00 m x 3,415 m	10,24 m ²	
1,35 m x 2,79 m	3,77 m ²	14,01 m ²
		<hr/>
		41,36 m ²
./ 3 % Putz	1,24 m ²	

Wohnfläche Dachgeschoss 40,12 m²
=====

WOHNFLÄCHE GESAMT: 84,20 m²
=====

Aufgestellt, 25.06.1991

A.S. Tober

Astrid Sibylle Tober

Dipl. Ing. Innenarchitektur + Design

Am Weißenhof 50

7000 Stuttgart 1

Tel. 0711/2568768