

## 74172 Neckarsulm / Amorbach

Teilw. modernisiertes gepflegtes RMH mit Garten, Garage und Badsanierung inklusive ! - sofort frei !



Kaufpreis

**499.000 €**

Wohnfläche

**155 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5,5**

**Ihr Ansprechpartner**

**Wüstenrot Immobilien /  
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Schmidt

07131 266990

thomas.sinn@wuestenrot-sinn.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 155 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 5,5                |
| Badezimmer        | 1                  |
| Schlafzimmer      | 3                  |
| Stellplätze       | 1                  |
| Grundstücksfläche | 183 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Kaufpreis               | 499.000 €             |
| Aussen-Courtage         | 2,975 inkl. 19% MwSt. |
| Provision mit mit MwSt. | true                  |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Baujahr (Haus)            | 1997        |
| Wertklasse                | A           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 2036-02-09  |
| Primär-Energieträger      | GA<br>S     |
| Energieverbrauchskennwert | 47.61       |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1997     |
| Zustand       | gepflegt |
| Verkaufstatus | offen    |

### Ausstattung

|                |                |
|----------------|----------------|
| Bauweise       | Massivbauweise |
| Dachform       | Satteldach     |
| Befeuerung     | Gas            |
| Heizungsart    | Zentralheizung |
| Kabel / Sat-TV | ja             |
| Stellplatzart  | Garage         |

### Objekt-Titel

Teilw. modernisiertes gepflegtes RMH mit Garten, Garage und Badsanierung inklusive ! - sofort frei !

### Lage-Beschreibung

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße von Amorbach.

Mit seinen rund 5.300 Einwohnern ist Amorbach ein Stadtteil von Neckarsulm, welcher ab 1953 gebaut und 1955 offiziell eingeweiht wurde.

.....  
Online-ID:  
AXTREMAB  
.....

Objekt-Nr.:  
MSX1427  
.....



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Vor Ort befinden sich neben der Förderschule noch Kindergärten, die Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, Turnhallen, ein Einkaufszentrum, Ärzte, eine Apotheke, Filialen der Sparkasse und der Volksbank, Sportanlagen wie zum Beispiel ein Tennisplatz, das Waldheim der Arbeiterwohlfahrt, mehrere Gaststätten und weitere Einrichtungen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Gas-Zentralheizung
- Fenster 2-fach Kunststoff vom Baujahr
- Dachflächenfenster 3-fach Kunststoff Velux 2025
- Hobbyraum im UG
- hausintegrierte Garage im UG
- Hauswirtschaftsraum im UG
- neue Einbauküche 2025 (Plana)
- Gäste-WC mit Abluft
- teilw. Raufaser und Glasfasertapete
- Innenräume teilw. 2025 gestrichen
- teilw. Fliesen/Laminat
- neu gestaltetes Badezimmer 2026 (wird noch ausgeführt)
- neue Pergola 2023 mit neuer Gartenhütte + Fundament

## Objektbeschreibung

---

Dieses äußerst gepflegte und bereits teilweise renovierte 5,5-Zimmer-Reihenmittelhaus mit Studiozimmer im Dachgeschoss bietet mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Die Immobilie wurde im Jahr 1997 erbaut und befindet sich auf einem 183 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten.

Erdgeschoss – Wohnen mit Gartenanschluss

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller und offen gestalteter, verglaster Eingangsbereich, der sich ideal als Garderobe nutzen lässt und für eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt.

Linker Hand befindet sich separat die moderne und erst 1 Jahr alte Einbauküche, die zeitgemäß ausgestattet ist und sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügt.

Im weiteren Verlauf gelangen Sie zum innenliegenden Gäste-WC sowie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen angenehm hell wirkt und den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses bildet.

Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse mit neuer Pergola sowie in den gepflegten Garten. Eine ebenfalls neu errichtete Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt den Außenbereich ideal.

Obergeschoss – Platz für die Familie

Im Obergeschoss befinden sich zwei schöne Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer und ein Abstellraum.

Das Badezimmer wird durch den Verkäufer noch umfassend und hochwertig modernisiert. Die entsprechenden Handwerksarbeiten wurden bereits beauftragt, sodass sich die zukünftigen Eigentümer auf ein modernes und zeitgemäß ausgestattetes Familienbad freuen dürfen. Das Badezimmer wird fugenlos mit WC, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch und Möbel ausgestattet. Für die bereits beauftragte Modernisierung fallen keine zusätzliche Kosten an. (Visualisierung siehe Bilder und Grundriss)

Dachgeschoss – flexibel nutzbarer Zusatzbereich

Das ausgebaute Dachstudio bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder privater Rückzugsort für ältere Kinder.

Die Dachfenster wurden vor kurzem bereits getauscht.

Untergeschoss – praktisch und funktional

Im Untergeschoss befindet sich die integrierte Garage mit direktem Zugang ins Haus. Darüber hinaus steht Ihnen ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der sich ideal für Fitness, Freizeit oder als zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Ein Keller- und Hauswirtschaftsraum runden das Angebot ab.

Dieses Haus überzeugt durch seinen gepflegten Gesamtzustand, die familienfreundliche Raumaufteilung sowie die bereits durchgeführten Modernisierungen und bietet ideale Voraussetzungen für langfristiges Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Das Haus ist bereits geräumt und ist somit kurzfristig frei!

## **sonstige Angaben**

---

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wichtig:

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 2,975 %, d.h. 2,5 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt

Immobilienwirt (DIA)

Immobilienmakler (IHK)

Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13

74072 Heilbronn

E-Mail: [Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de](mailto:Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de)

Homepage: [www.thomas-sinn-immobilien.de](http://www.thomas-sinn-immobilien.de)

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.

Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

Finanzierung:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen unser

Finanzierungsexperte Herr Martin Lindemann unter Tel.: 07139 93141416 oder E-

Mail: [martin.lindemann@wuestenrot.de](mailto:martin.lindemann@wuestenrot.de) sehr gerne zur Verfügung.

# Impressionen





