

Sulz am Neckar / Hopfau

# Historisches Bauernhaus-Ensemble mit Scheune, Veranda und Obstgarten am Bach

Objektnummer: 26200004

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 929 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                                       |                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26200004</b>              | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>389.000 EUR</b>                                                                               |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 150 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>                           | <b>Bauernhaus</b>                                                                                |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>6</b>                     | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2015</b>                                                                                      |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                     | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Gäste-WC, Kamin,<br/>Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche, Balkon</b>                    |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                     |                                       |                                                                                                  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1800</b>                  |                                       |                                                                                                  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>2 x Carport</b>           |                                       |                                                                                                  |

Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                      |      |
|-------------|----------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Gas            |                      |      |

Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses sorgfältig gepflegte Bauernhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 929 m<sup>2</sup>. Die Immobilie mit einem Baujahr um ca. 1800 steht unter Denkmalschutz. Das Anwesen liegt am Tobelbach und verbindet historische Bausubstanz mit modernen Anforderungen.

Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und zudem 1 Badezimmer sowie 3 WC's, eignet sich das Haus hervorragend für vielseitige Wohnbedürfnisse. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik, zusätzlich sorgt im Obergeschoss ein Kachelofen mit beheizbarer Sitzbank für eine angenehme Atmosphäre und Wärme. Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert, zuletzt im Jahr 2015 mit dem Ausbau einer weiteren Dachgaube.

Das denkmalgeschützte Bauernhaus verfügt über eine Vielzahl attraktiver Nebenflächen. Eine großzügige Scheune grenzt direkt an das Wohngebäude an und erlaubt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge steht ein Großcarport mit zwei Stellplätzen (1 x Wohnmobil geeignet) zur Verfügung, welcher zusätzlich über einen Dachraum verfügt und die großzügige Zufahrt bietet weitere Parkmöglichkeiten.

Für eine nachhaltige Wasserversorgung sorgt eine Zisterne mit Hauswasserwerk. Die Versorgung mit Energie erfolgt über einen eigenen Gas-Erdtank mit 4.800 Litern Fassungsvermögen. Das Haus ist nicht unterkellert, bietet jedoch zahlreiche Nutzräume und beheizbare Räume im Erdgeschoss. Die Wohnräume erstrecken sich über das Obergeschoss, das erste und das zweite Dachgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist die große Veranda im Obergeschoss, die zum Verweilen einlädt und einen überdachten Bereich mit massiver Holzkonstruktion sowie Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. In diesem Bereich kann man entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne genießen. Die Einbauküche ist mit elektrischen Großgeräten ausgestattet und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis.

Die historische Bausubstanz bleibt durch freigelegtes, offenes Fachwerk im Gebäudeinneren sichtbar. Der Außenbereich beeindruckt mit einem Obstbaumbestand und reichlich Gartenfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber erlaubt. Der kühle Platz am Tobelbach bietet sich zum Grillen und gemütlichen Beisammensein an.

Das Anwesen zeichnet sich durch sein traditionelles Erscheinungsbild, die charakteristischen Holzprossenfenster und die roten Fensterläden aus. Die Innenräume verbinden

**Holzelemente, freiliegende Deckenbalken und Holzverkleidungen mit modernen Fenstern und Heizkörpern, wodurch eine besondere Wohnatmosphäre entsteht. Die offene Holzterrasse verbindet die Etagen auf ansprechende Weise.**

**Abgerundet wird das Angebot durch die ruhige, naturnahe Lage und die gute Einbettung in eine Umgebung mit angrenzenden Bauernhäusern, einer ehemaligen Mühle, weiten Wiesenflächen und Waldbestand.**

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Charme und der Ausstattung dieses historischen Bauernhauses.**

**Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Ausstattung und Details**

- denkmalgeschütztes Bauernhaus mit Abschreibungsmöglichkeiten aller genehmigten

Umbaumaßnahmen

- mit Scheune
- Großcarport mit 2 Stellplätzen und Dachraum
- Zisterne mit Hauswasserwerk
- eigener Gastank (4.800l)
- nicht unterkellert
- Nutzräume und beheizte Räume im Erdgeschoss
- Wohnräume im Ober-, 1. und 2. Dachgeschoss
- große Veranda im Obergeschoss
- Kachelofen mit beheizbarer Sitzbank
- Einbauküche inkl. elektr. Großgeräte
- Fachwerk in den Innenräumen
- Obstbaumbestand
- Lage am Tobelbach mit Grillplatz

Sanierungen

- 1997 grundlegende Sanierung von Fachwerk und Dach mit überdurchschnittlicher Wärmedämmung
- 1998 Holzprossenfenster mit Isolierverglasung
- 1999 Vollwärmeschutz Außenwände Wohnbereich
- 1999 - 2004 umfassender Innenausbau (Wasser, Elektrik, Sanitär, Böden, etc.)
- 2001 Kachelofen mit Warmluftschächten in die oberen Geschosse, beheizbare Sitzbank
- 2002 Gastbrennwertheizung
- 2003 Einbauküche und Badsanierung, Zisterne
- 2007 Carport
- 2015 Dachausbau mit Dachgaube
- 2025 Sanierung Bad, PV-Anlage mit 5,4kW Speicher (Erweiterung möglich)

**Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Alles zum Standort**

Sulz am Neckar besticht durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und einer familienfreundlichen Infrastruktur, eingebettet zwischen dem malerischen Schwarzwald mit Freudenstadt und dem nahegelegenen Wasserschloss Glatt und der Schwäbischen Alb. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen und sicheren Wohnumgebung, die durch eine ausgezeichnete Anbindung an Stuttgart und den Bodensee ergänzt wird. Hochwertige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie fortschrittliche Verkehrs- und Digitalisierungsprojekte schaffen ein Umfeld, das sowohl Ruhe als auch moderne Lebensqualität vereint. Besonders für Familien bietet Sulz am Neckar eine zukunftsichere Perspektive, unterstützt durch ein dynamisches Wirtschaftsumfeld und eine kontinuierliche Wertsteigerung im Immobilienmarkt.

Die Umgebung präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. In unmittelbarer Nähe laden liebevoll gestaltete Spielplätze und grüne Parkanlagen ein. Für aktive Familien stehen vielfältige Sportmöglichkeiten in einem Umkreis von zehn bis zwölf Minuten Fußweg zur Verfügung, die Bewegung und Gemeinschaft fördern. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Hopfau Dobel, Hopfau Rathaus und Glattalstraße gewährleisten eine bequeme und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Bildungseinrichtungen sind hier besonders familiengerecht: Der Kindergarten sowie die Grundschule Hopfau sind in nur acht bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die frühkindliche und schulische Entwicklung. Weiterführende Schulen wie das Albeck-Gymnasium, Realschule, Werkrealschule, kaufmännische Schule und VHS sind ebenfalls gut angebunden bequem mit dem Bus erreichbar. Gesundheitsversorgung genießt in Sulz am Neckar einen hohen Stellenwert – Apotheken und Ärzte befinden sich in der Stadt Sulz, wobei die Nähe zu Busstationen den Zugang erleichtert. Für die Deckung des täglichen Bedarfs sorgen zahlreiche Einkaufs- und Textilmärkte und ein Drogeriemarkt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gleichzeitig bestens vernetzte Umgebung legen, ist Sulz am Neckar ein idealer Wohnort. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftssicherheit zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich geborgen fühlen können.

**Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Eckhard Schöffner**

---

**Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar**

**Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0**

**E-Mail: [horb@von-poll.com](mailto:horb@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**