

Sulz am Neckar / Renfrizhausen

# Ruhiges Zuhause mit Kaminofen und Terrasse in Naturnähe

Objektnummer: 25200014

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 389 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25200014      |
| Wohnfläche   | ca. 90 m²     |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1958          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 160.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1997                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergiebedarf            | 280.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.06.2035  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |



Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1958, bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie. Die Immobilie präsentiert sich als ein Altbau und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die letzte größere Modernisierung im Jahr 1997 stattfand. Dabei wurde das Heizsystem erneuert; die Immobilie verfügt nun sowohl über eine Ofenheizung als auch eine Zentralheizung.

Mit insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus ein großzügiges Raumangebot. Im Dachgeschoss befinden sich zwei der insgesamt drei Schlafzimmer, die durch ihre ansprechende Aussicht bestechen. Das dritte Schlafzimmer befindet sich im Eingangsgeschoss. Der Wohn-Essbereich überzeugt durch stilvolle Holzdielenböden und eine ansprechende Holzdecke, die dem Raum eine gemütliche Atmosphäre verleiht. Die Küche mit Einbauküche inkl. Elektro-Großgeräten ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet und schließt sich harmonisch dem Essbereich an.

Besonders hervorzuheben ist der Wohnkomfort, den das große Badezimmer bietet: Ausgestattet mit zwei Waschbecken, einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC befindet sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Dachgeschoss, was zu einem angenehmen Alltagskomfort beiträgt. Für wohlige Wärme sorgt ein charmanter Kaminofen im Wohnzimmer, der an kälteren Tagen eine behagliche Wohlfühlatmosphäre schafft.

Das Haus steht auf einem ca. 389 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer sehr ruhigen, naturnahen Lage, was besonders für Garten- und Naturliebhaber ein attraktives Merkmal darstellt. Eine schöne Terrasse mit überdachtem Freisitz ermöglicht entspannte Stunden im Freien und bietet eine perfekte Kulisse für gesellige Treffen und gemütliche Abende. Für Fahrzeuge steht ein großzügiger Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung, der die praktische Nutzung der Immobilie unterstreicht.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine ideale Möglichkeit, sich in einer ruhigen und naturnahen Umgebung niederzulassen und dabei die Möglichkeit einer individuellen Renovierung wahrzunehmen. Dieses Altbau-Wohnhaus eignet sich besonders für handwerklich begabte Käufer, die das Potenzial des Hauses zu schätzen wissen und die Möglichkeit sehen, es nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu einem neuen Lebensort mit persönlichem Charakter zu machen. Eine Besichtigung wird dringend empfohlen, um sich selbst ein Bild von den vielen Details und der angenehmen Lage zu machen.

Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche inkl. Elektro-Großgeräte
- Kaminofen
- großzügiger Stellplatz am Haus
- schöne Terrasse mit überdachtem Freisitz
- sehr ruhige und naturnahe Lage
- Kunststofffenster im Untergeschoss
- Doppelglasfenster aus Holz im Erdgeschoss, ohne Isolierverglasung
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast im Dachgeschoss
- großes Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- WC im Erdgeschoss
- WC im Dachgeschoss
- Holzdielenboden und Holzdecke im Wohn-Essbereich
- Küche mit Fliesenboden und Holzdecke
- Laminatboden im Dachgeschoss
- 2 schöne Schlafzimmer im DG mit Aussicht

Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Alles zum Standort

Die Stadt Sulz am Neckar liegt zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb sowie zwischen Stuttgart und dem Bodensee am Neckar auf einer Höhe von 410 bis 675 m ü. NHN. Sulz hat mit einer Größe von 87,60 km<sup>2</sup> das größte Gemeindegebiet im Landkreis Rottweil. Im Bereich Schulen und Bildung verfügt das Stadtgebiet über mehrere Grundschulen, Realschule, Berufsschule, das Albeck-Gymnasium und verschiedene weiterführende Ausbildungseinrichtungen.

Unweit der A81 (Anschlussstelle Empfingen ca. 4 km, Anschlussstelle Sulz ca. 5,5 km) ist Renfrizhausen ein idyllisch im Mühlbachtal gelegener Ort mit derzeit knapp 800 Einwohnern. Durch seine zentrale Lage am Rande des Schwarzwalds, der Schwäbischen Alb und des Neckartals ist er ein idealer Wohnort um den Großraum Stuttgart oder den Schwarzwald-Baar-Kreis schnell und gut zu erreichen.

Sulz liegt an der Gäubahn (Stuttgart–Singen) und ist Regional-Express-Halt. Es verkehren stündlich Züge nach Stuttgart und Rottweil und zweistündlich weiter nach Singen (Hohentwiel).

Sulz ist über die Bundesautobahn A81 (Stuttgart – Singen) und die Bundesstraße 14 zu erreichen. Die Stadt ist ca. 70 km von Stuttgart und ca. 95 km vom Bodensee entfernt.

Sulz am Neckar ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt mit der Kernstadt und den neun Teilorten im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes eingebettet in die Täler des Neckars, der Glatt und des Mühlbachs. Die romantischen Flusstäler, der Schwarzwald und die nahegelegene Schwäbische Alb prägen den Charakter der Landschaft. Sulz am Neckar ist auch ein ideales Urlaubsgebiet, für Radfahrer und Wanderer, mit preisgünstigen Quartieren und einer Fülle von Möglichkeiten, den Urlaub individuell zu gestalten.

Die Stadt Sulz, mit seinen ca. 12.500 Einwohnern, gliedert sich in die Kernstadt Sulz mit ihren zwei Stadtbezirken Sulz-Kastell und Sulz-Schillerhöhe sowie in die neun Ortsteile Bergfelden, Dürrenmettstetten, Fischingen, Glatt, Holzhausen, Hopfau, Mühlheim, Renfrizhausen, Sigmarswangen.

Mehr erfahren Sie hier:  
[www.renfrizhausen.de](http://www.renfrizhausen.de)



Objektnummer: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 280.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25200014 - 72172 Sulz am Neckar / Renfrizhausen

## 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)