

**Sulzfeld**

# Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in Sulzfeld

**Objektnummer: 25204025**



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 589 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

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

**Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25204025</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>249.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>		

**Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Holz</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.09.2035</b>

<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Endenergiebedarf</b>	<b>761.36 kWh/m²a</b>
<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1953</b>

Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



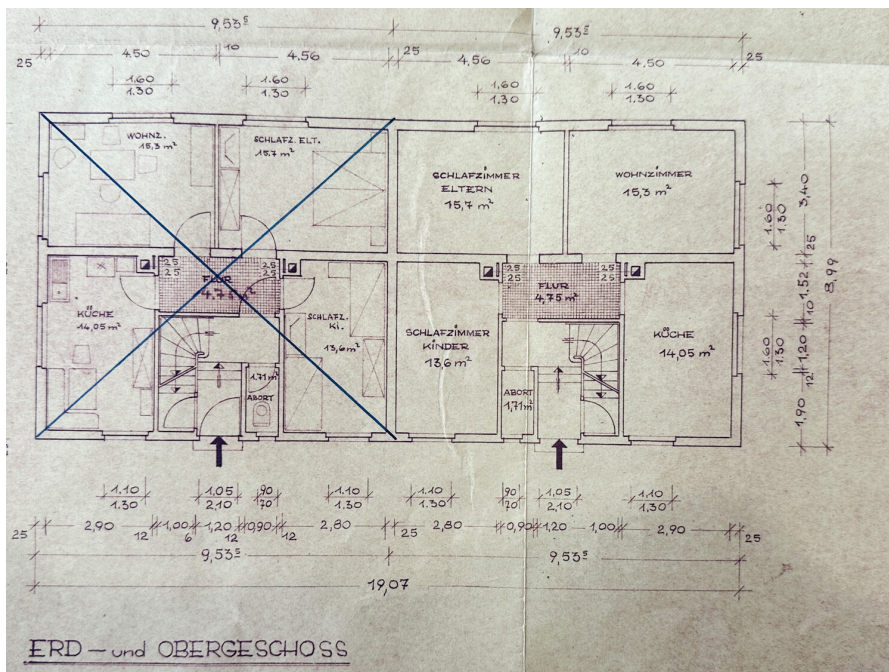
Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

# Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



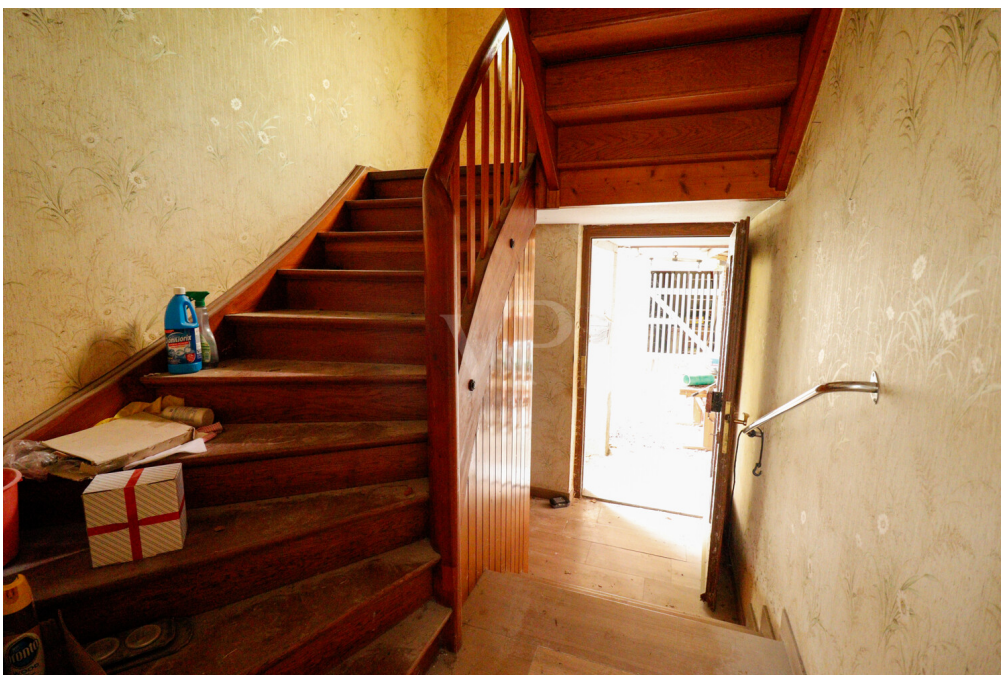
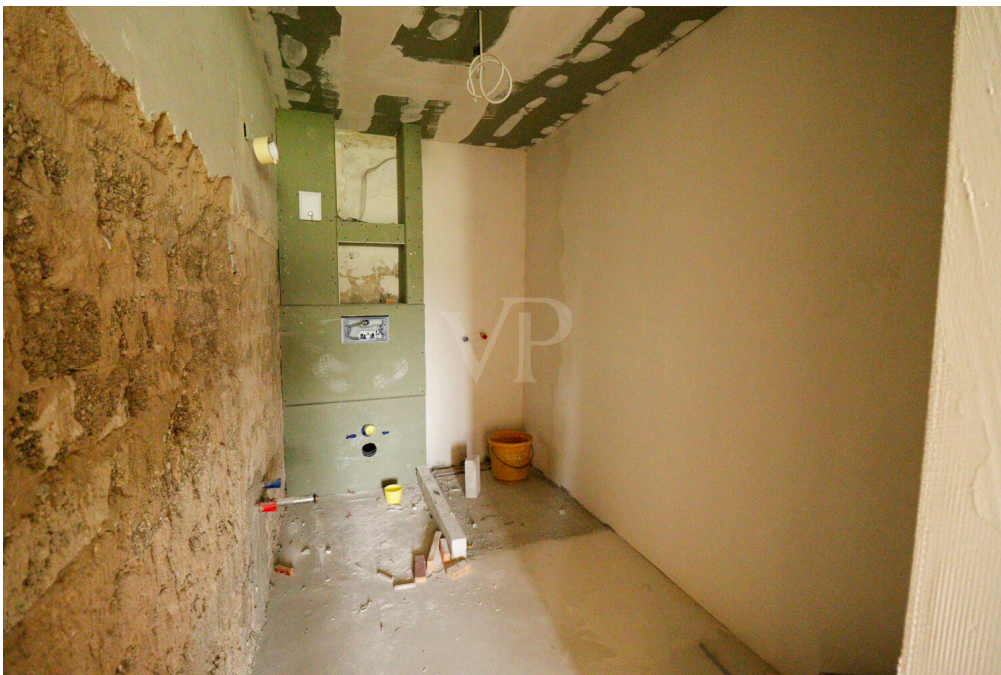
Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



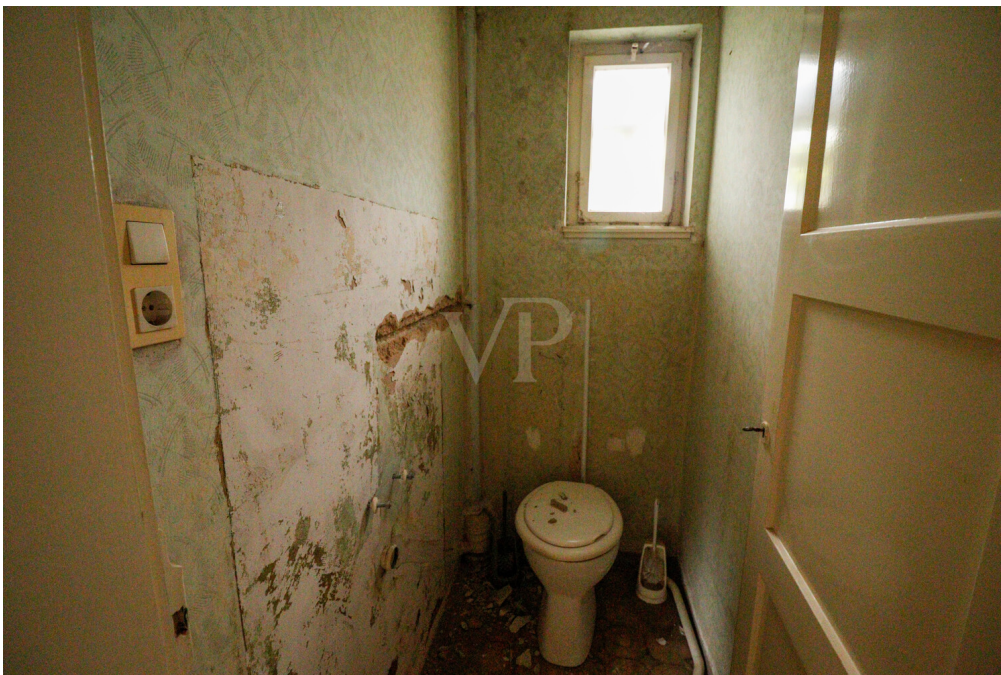
Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



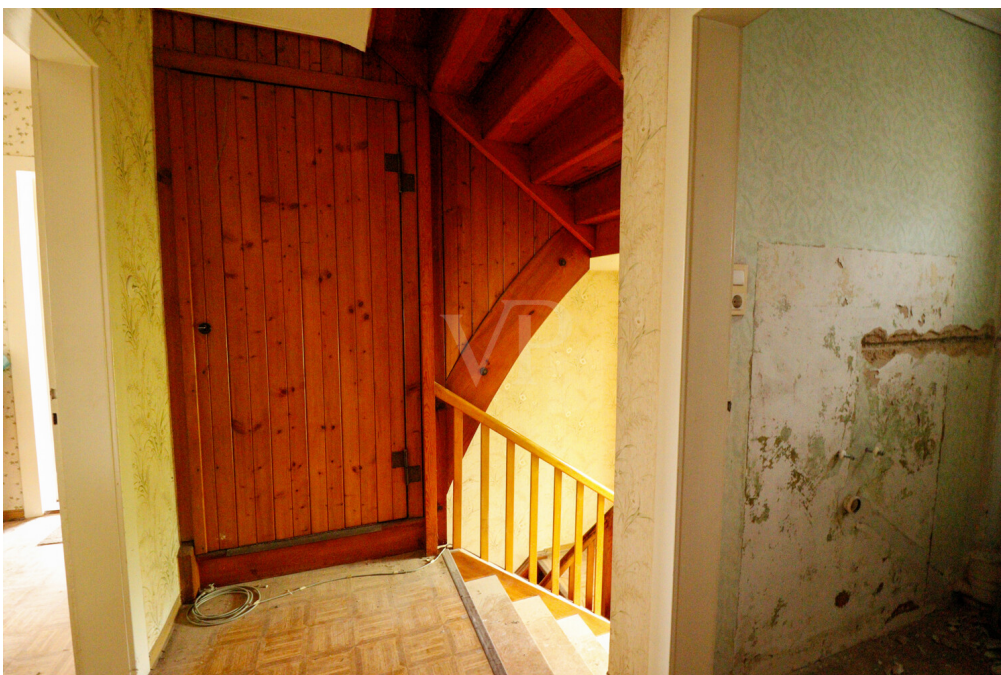
Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## **Ein erster Eindruck**

**Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial in Sulzfeld**

**Diese Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Sulzfeld bietet mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 589 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten für kreative Gestalter und Investoren. Das Haus kann sowohl als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt werden, da es möglich ist, im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils eine eigenständige Wohnung zu errichten.**

**Ein Teil der Sanierungsarbeiten wurde bereits begonnen: So wurden bereits einige Putzarbeiten durchgeführt, teilweise neue Fenster eingesetzt und an der Raumaufteilung gearbeitet. Dennoch befindet sich die Immobilie in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und bietet Käufern die Gelegenheit, ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen und ein modernes Zuhause zu schaffen.**

**Aktuell verfügt das Haus über keine Heizung, was im Zuge der Sanierung berücksichtigt werden muss. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen und zusätzlichen Wohnraum – beispielsweise eine weitere Wohnung – zu schaffen.**

**Zum Anwesen gehören außerdem eine Garage sowie ein Schopf, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys bieten. Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für einen großzügigen Garten, Spiel- und Erholungsflächen oder weitere bauliche Ergänzungen.**

**Diese Immobilie eignet sich perfekt für alle, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten, sei es für die eigene Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage mit mehreren Wohneinheiten. Mit der richtigen Sanierungsstrategie lässt sich hier ein Objekt mit hohem Wertsteigerungspotenzial schaffen.**

**Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## **Alles zum Standort**

**Sulzfeld ist eine beliebte Gemeinde im nördlichen Kraichgau und gehört zum Landkreis Karlsruhe. Der Ort zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken sind direkt im Ort vorhanden und schnell erreichbar.**

**Familien profitieren von Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen in den umliegenden Gemeinden. Sulzfeld verfügt über einen Bahnhof an der Stadtbahnlinie S4, die eine direkte Verbindung nach Karlsruhe, Heilbronn und Eppingen bietet. Zudem ist die Gemeinde durch die Bundesstraße B293 sowie die nahegelegenen Autobahnen A5 und A6 verkehrstechnisch gut angebunden.**

**Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Kraichgau sowie Weinberge und idyllische Natur. Gleichzeitig sind größere Städte wie Bretten, Bruchsal und Karlsruhe innerhalb kurzer Zeit erreichbar, was Sulzfeld zu einem attraktiven Wohnstandort sowohl für Pendler als auch für Familien macht.**

**Objektnummer: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 761.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

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 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: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## **Ansprechpartner**

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

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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