

Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Charming detached house with expansion potential in a quiet location in Sulzbach-Laufen

*Property ID: 25256245*

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 810 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## At a glance

Property ID	25256245	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Timber frame
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	134.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1980

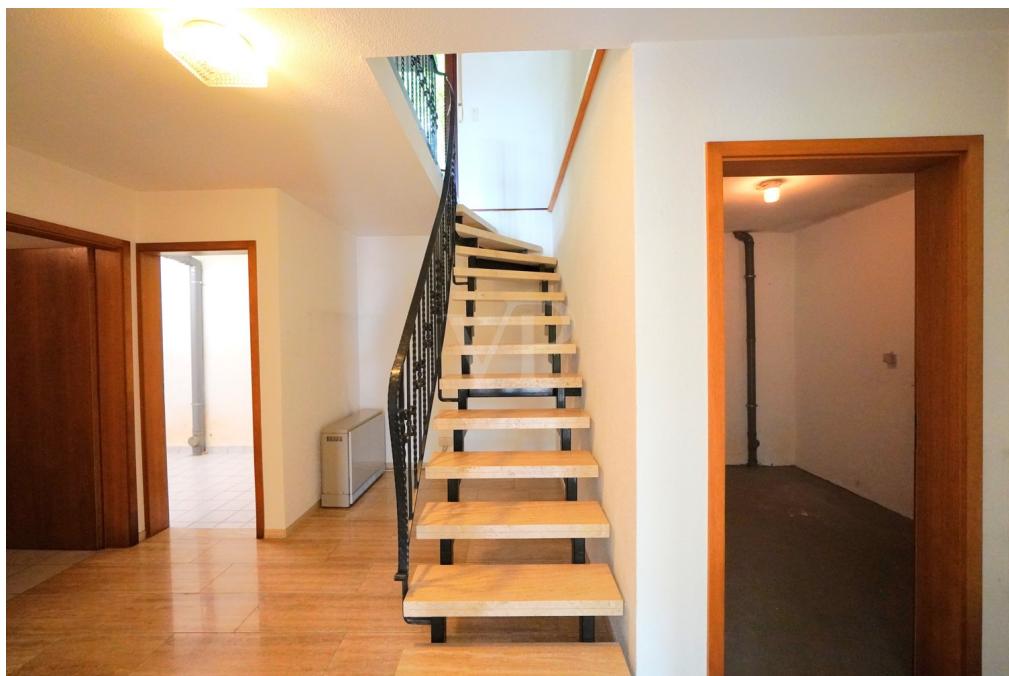
Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## The property



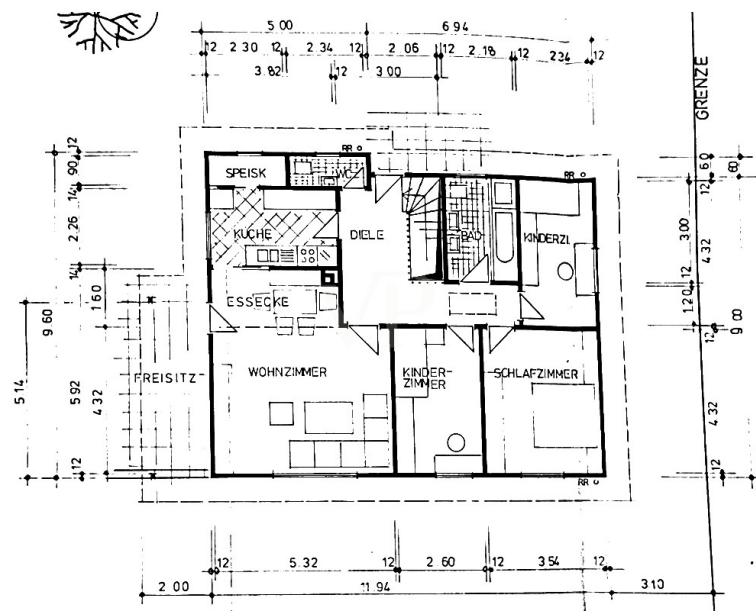
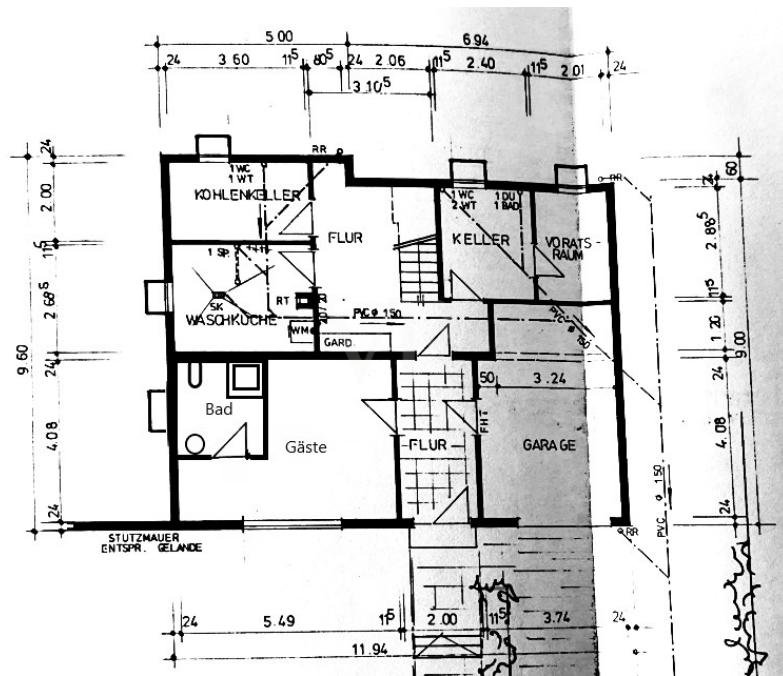
Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

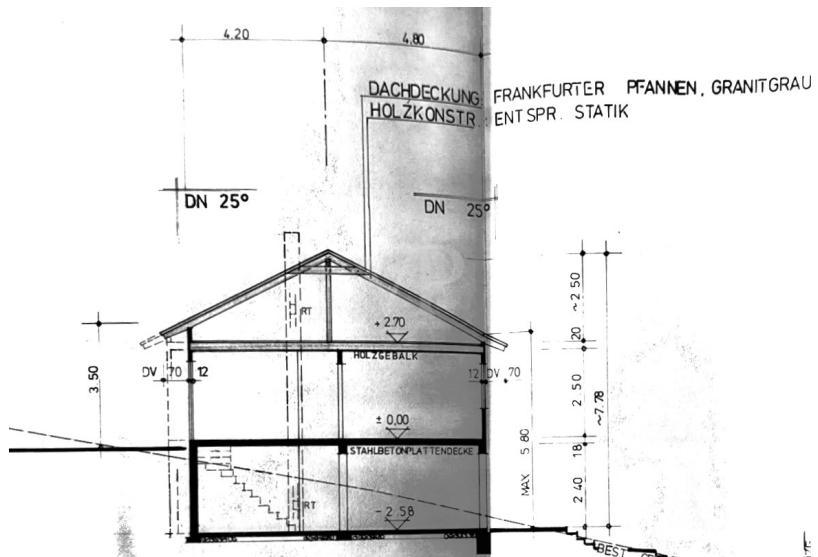
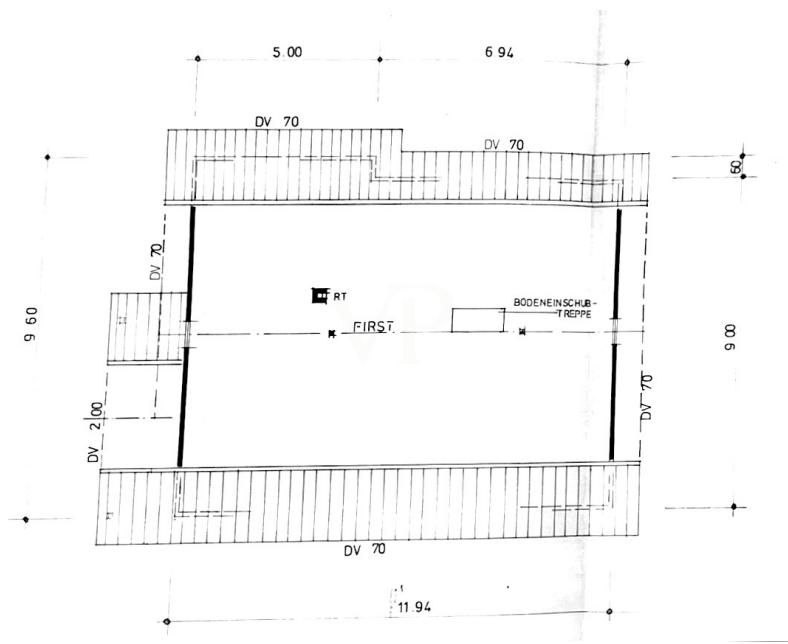
## The property



Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## A first impression

In a pleasantly quiet residential area of Sulzbach-Laufen, this well-maintained detached house presents itself as a true space-saving marvel with plenty of charm and potential. The property sits on an approximately 810 m<sup>2</sup> mature plot with a lovingly landscaped garden, established trees, fruit trees, and a spacious terrace. Here you can enjoy privacy and nature – ideal for families, those seeking peace and quiet, or freelancers needing space. The approximately 110 m<sup>2</sup> house boasts a well-designed and flexible layout with a total of five rooms. On the ground floor, there is a separately accessible guest room or office with its own bathroom including shower, toilet, and washbasin – ideal for visitors, a home office, or as a separate area for older children. Also located on this floor are a large garage with direct access to the house, a practical basement (natural/wet cellar), a utility/laundry room, and additional storage space. The upper floor welcomes you with a spacious hallway that leads to all the rooms. In addition to the spacious living room, you'll find a kitchen with well-maintained fitted units and an adjoining pantry, a separate guest WC, a bright bathroom with shower, bathtub, and WC, as well as three further bedrooms (a master bedroom and two children's bedrooms). The heart of the house is the generously sized and open-plan living and dining area with a cozy wood-burning stove, which creates a particularly pleasant atmosphere during the colder months. From here, you have direct access to the large terrace and the lush garden. A special highlight is the convertible attic, which offers additional potential for living space or storage. The property is heated by electric night storage heaters and the centrally located wood-burning stove in the living room. The property is in good, used condition. Outside, you'll find a natural garden with numerous shrubs and fruit trees, as well as a spacious front garden on a slope. A single garage, accessible via a generous driveway, and additional storage space complete the offering.

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Details of amenities

Nachfolgend zusammengefasst einige Details in der Aufzählung:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ruhige Wohnlage im Wohngebiet
- Gepflepter Gesamtzustand
- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 810 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- Lichtdurchfluteter offener Wohn- / Essbereich mit Kaminofen
- Großzügige und flexible Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC im OG
- Gäste- oder Bürozimmer mit Badezimmer im Erdgeschoss
- Ausbaupotenzial im Dachspitzboden
- Garage, Natur-/Feuchtkeller, Lager- und Waschküche
- Eingewachsener Garten mit Terrasse, Obstbäumen und Sträuchern
- Einzelgarage

Für weitere Informationen und einen Besichtigungswunsch kontaktieren Sie uns jederzeit gerne.

Ihr VON POLL Immobilienteam Schwäbisch Hall

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## All about the location

Sulzbach-Laufen liegt im Herzen Baden-Württembergs im Landkreis Schwäbisch Hall und besticht durch seine romantische Lage im malerischen Kochertal.

Wer hier wohnt, genießt eine ländliche Idylle und zugleich eine hervorragende Anbindung an wirtschaftsstarken Zentren Süddeutschlands. Die Landesstraße 1060 führt direkt durch die Gemeinde und stellt den direkten Kontakt zum überregionalen Straßennetz her.

Nur wenige Minuten entfernt erschließt die Bundesstraße 19 schnelle Verbindungen nach Schwäbisch Hall und Aalen, während die Autobahn 7 an der Anschlussstelle Ellwangen in rund dreißig Kilometern erreichbar ist.

Für Pendler und Reisefreudige ist der Bahnhof Gaildorf West in etwa zehn Autominuten erreichbar, von wo aus regelmäßige Züge in Richtung Stuttgart und Nürnberg verkehren. Der Flughafen Stuttgart liegt gut erreichbar in ca. fünfundsechzig Kilometern Entfernung und bietet nationale und internationale Flugverbindungen.

Eltern profitieren von einem breit gefächerten Betreuungs- und Bildungsangebot direkt vor Ort.

Mehrere Kindergärten begleiten die Kleinsten, während die örtliche Grundschule eine verlässliche schulische Basis legt.

Weiterführende Schulen in Gaildorf und Schwäbisch Hall sind gut mit Schulbussen und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und ermöglichen älteren Kindern einen unkomplizierten Schulweg.

Für weitere Auskünfte und Informationen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 134.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall  
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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