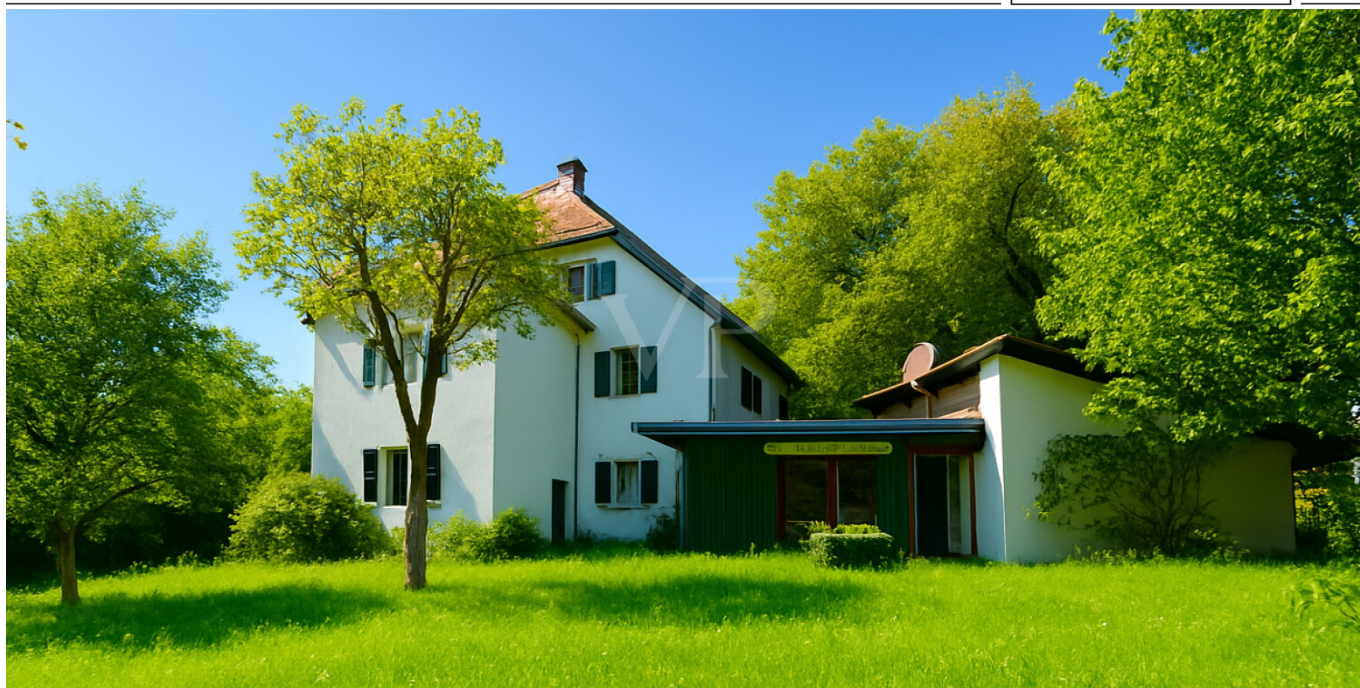


Sulzbach-Laufen

A historical gem with modern comforts – living and working under one roof in Sulzbach-Laufen

Property ID: 25256252



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 313 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 2.936 m²

Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

- 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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

At a glance

Property ID	25256252
Living Space	ca. 313 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1824
Type of parking	2 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 155 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



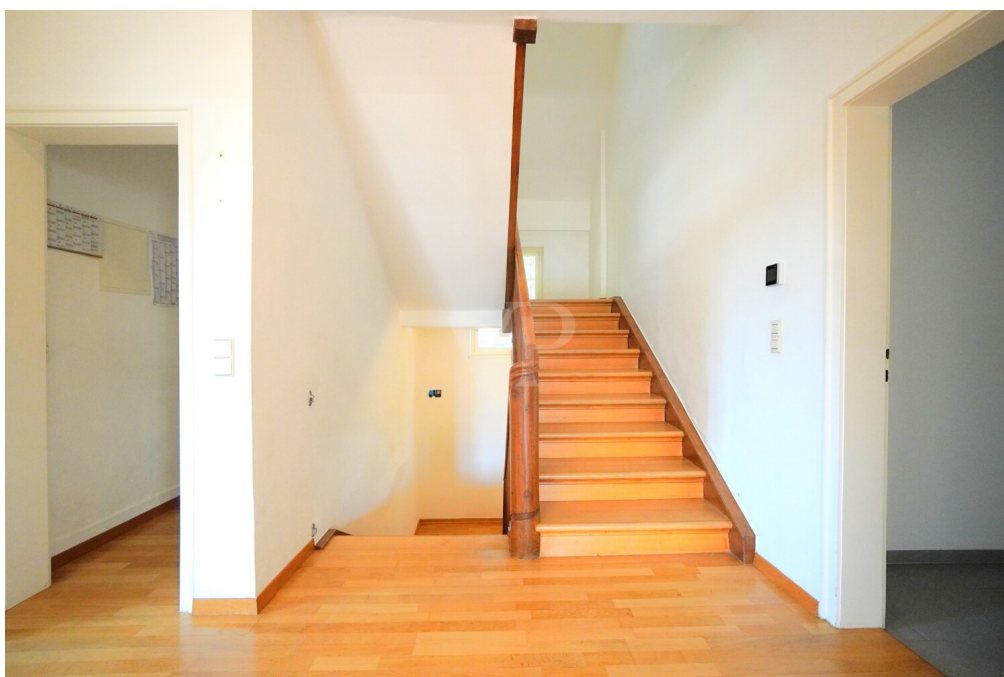
Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



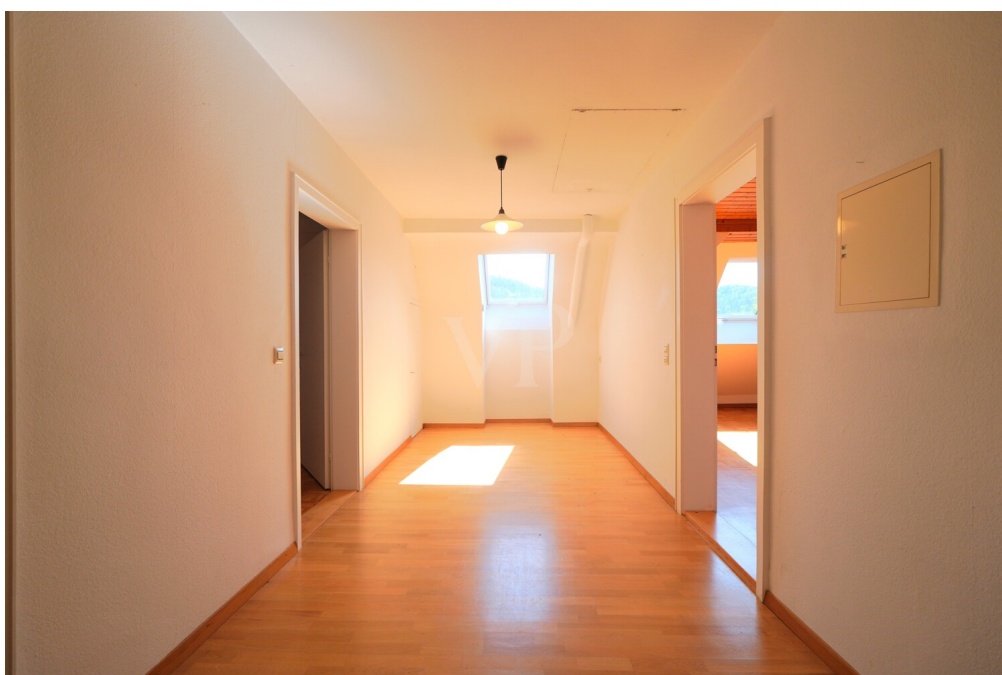
Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



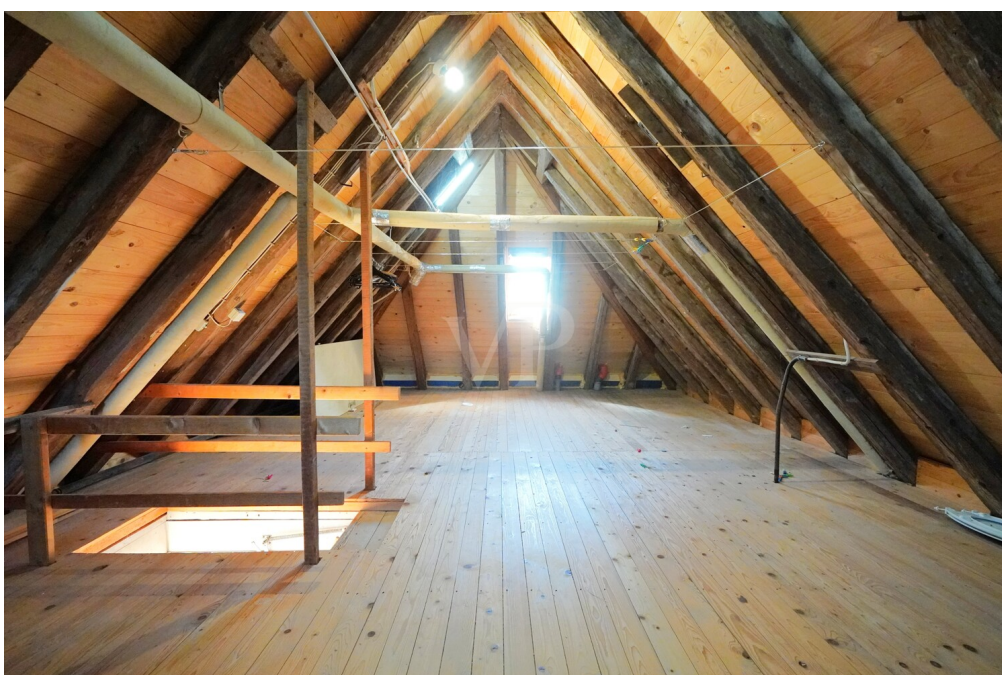
Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



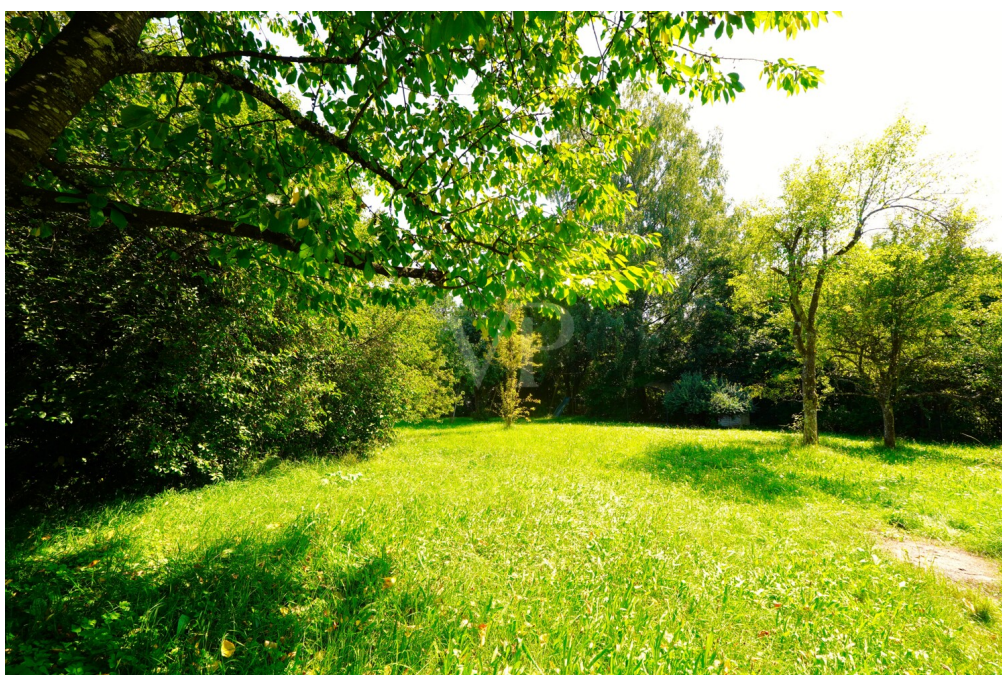
Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



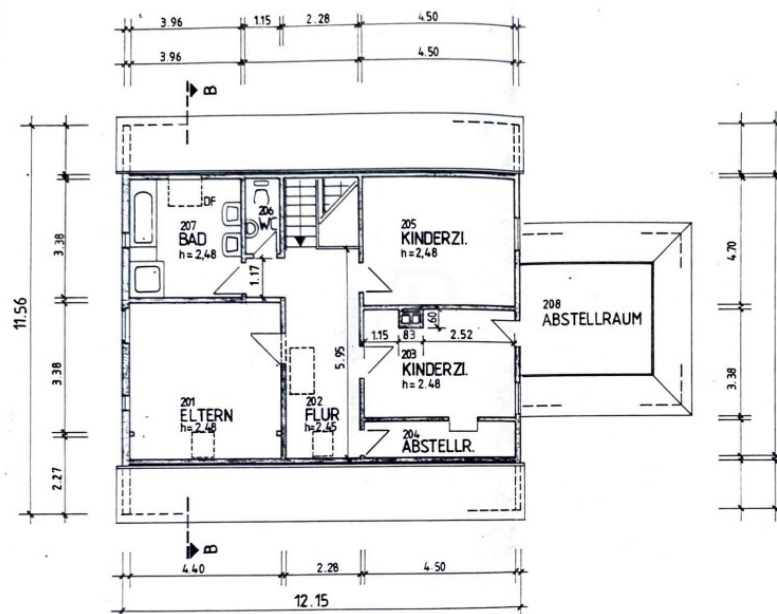
Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

The property



Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

A first impression

Welcome to your new home – a place where history meets contemporary living comfort. This exceptional, listed property, once a stately forestry office, impressively combines the charm of bygone eras with the advantages of modern technology. Nestled in the idyllic village of Sulzbach-Laufen, this extraordinary estate – a former forestry office – uniquely blends history, charm, and modern living comfort. The main building, whose origins date back to 1824, was extended in 1920 and complemented by an addition in 1992. Situated on an impressive, fully fenced plot of approximately 2,936 m², the property offers around 313 m² of living space, a versatile commercial space of approximately 95 m², and an additional 60 m² of usable space in the outbuilding. The property has been continuously modernized, most recently with cutting-edge technology: in 2024, an air-to-water heat pump and a photovoltaic system with battery storage were installed, significantly optimizing the energy balance. Further modernizations, such as new windows (2018), a carport (2014) with an electric vehicle charging station (2021), roof renovation (2014), facade refurbishment (2012), and the renovation of the kitchen and bathroom on the upper floor (2012), underscore the well-maintained and modernized overall condition. The floor plan impresses with its flexibility, allowing for both purely residential use and a combination of living and working under one roof. Furthermore, it can be divided into three separate (residential) units. The entire ground floor can be used as living space or as office/commercial space. On the ground floor, a spacious entrance area welcomes visitors, followed by a bright living room with a fireplace connection and three versatile rooms. The office space in the extension, comprising four offices, separate restrooms for men and women, and access to the impressive, spacious vaulted cellar, is accessible from both the main house and via a separate entrance. Upstairs, you'll find a generous living room with balcony access, a master bedroom with an adjoining dressing room, a dining room, a fully equipped and well-maintained kitchen with a spacious pantry, a separate WC, and a comfortable bathroom with a bathtub, shower, bidet, WC, and washbasin. The top floor houses two spacious bedrooms, a children's room, a separate WC, and another bathroom with a bathtub, shower, and washbasin. The attic provides additional storage space and is in excellent condition. The exterior is just as impressive as the interior: a carport with two parking spaces and a wallbox, a separate patio, an additional driveway, mature trees, and an outbuilding with ample space for storage or workshop use complete the property. This property is truly unique – ideal for those who appreciate historic architecture combined with modern comforts and seek a prestigious blend of residential and commercial use. Its added value: This estate is far more than just a house – it's a place that perfectly combines work and life, unites historic features with state-of-the-art technology, and offers you space for your vision. Whether you envision a



VON POLL
REAL ESTATE

prestigious company headquarters, a multi-generational home, or a combination of living and working – here you are perfectly equipped for the future.

Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Details of amenities

Zusammengefasst die Highlights in der Einzelaufzählung:

- Ursprungsbaujahr 1824
- Baujahr Gebäudeanbau 1992
- Grundstückfläche ca. 2.936 m²
- Wohnfläche ca. 313 m²
- Gewerbefläche ca. 95 m²
- Weitere Nutzflächen ca. 60 m² (Nebengebäude)
- Laufend modernisiert bzw. saniert (siehe Auflistung unten)
- Luft- Wasserwärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Denkmalschutz
- Attraktive Raumaufteilung
- Vielseitig nutzbar
- Erdgeschoss wohn- & gewerbliche Nutzung möglich
- Großzügiger Gewölbekeller
- Drei Hauszugänge (Erdgeschoss)

Außenbereich:

- Carport mit zwei Stellflächen und E-Ladestation (Wallbox)
- Separate Zufahrt zum Grundstück vorhanden
- Grundstück komplett umzäunt

Modernisierungen:

- 2024 Luft- / Wasser- Wärmepumpe
- 2024 Photovoltaikanlage
- 2024 Batteriespeicher
- 2018 Fenster
- 2014 Carport
- 2014 Dach
- 2012 Fassade
- 2012 Küche
- 2012 Badezimmer Obergeschoss

Dies sind nur einige Highlights dieser sehr gepflegten und einzigartigen Immobilie.

Weitere Informationen und Bildermaterial stellen wir gerne nach persönlicher Rücksprache zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten und Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

Das VON POLL Immobilien-Team freut sich auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

All about the location

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

Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen Sackgasse, eingebettet in einer ruhigen Siedlungslage.

Wer hier wohnt, genießt eine ländliche Idylle und zugleich eine hervorragende Anbindung an wirtschaftsstarke Zentren Süddeutschlands. Die Bundesstraße 19 bietet eine schnelle Verbindung nach Schwäbisch Hall und Aalen, während die Autobahn 7 an der Anschlussstelle Ellwangen und die Anschlussstelle Crailsheim zur Autobahn 6 in rund 30 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. fünfundsiebzig 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.

Ein im Ort praktizierender Hausarzt, eine Zahnärztin, sowie eine Apotheke, bieten eine gute gesundheitliche Versorgung. Ein örtlicher Bäcker und ein "Netto"-Einkaufsmarkt ergänzen die gute Infrastruktur.

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

Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Other information

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.

Property ID: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com