

Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Encantadora casa unifamiliar con potencial de ampliación en una zona tranquila en Sulzbach-Laufen.

Número de propiedad: 25256245

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25256245
Superficie habitable	ca. 110 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	319.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	134.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	28.07.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## La propiedad



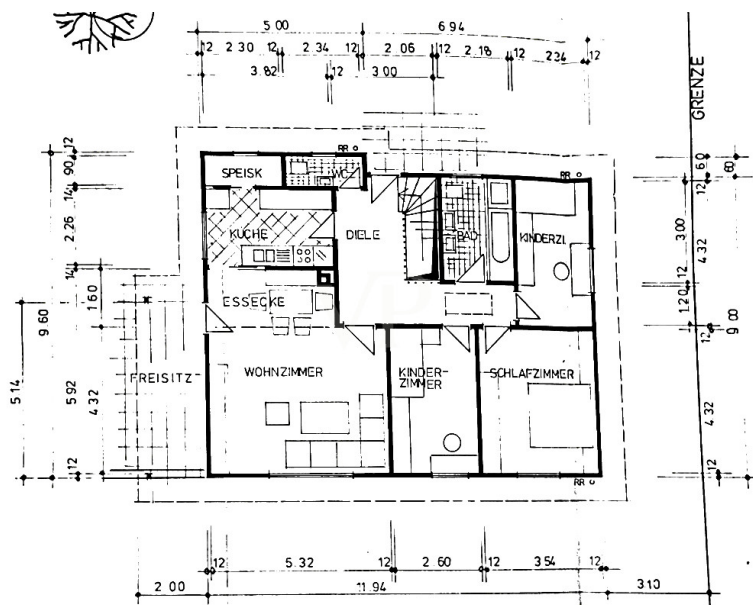
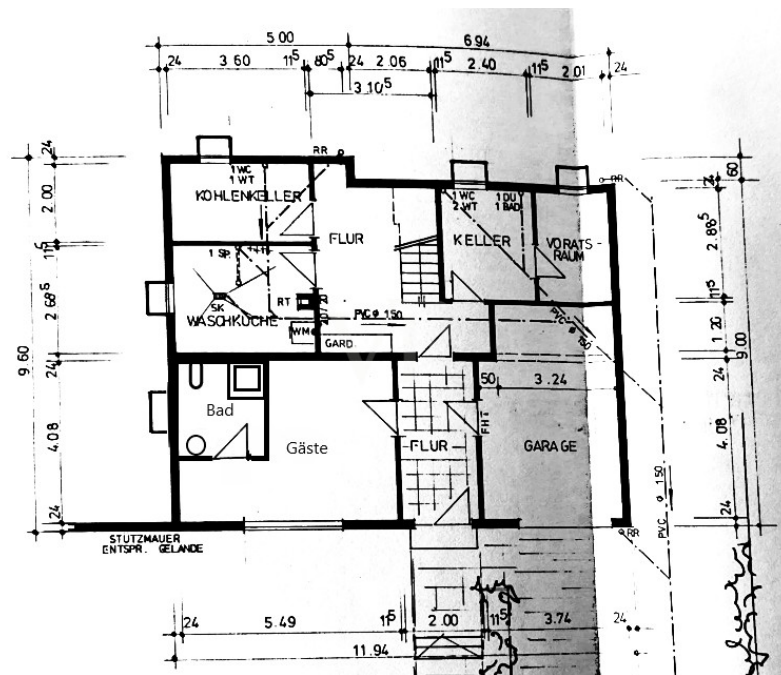
Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

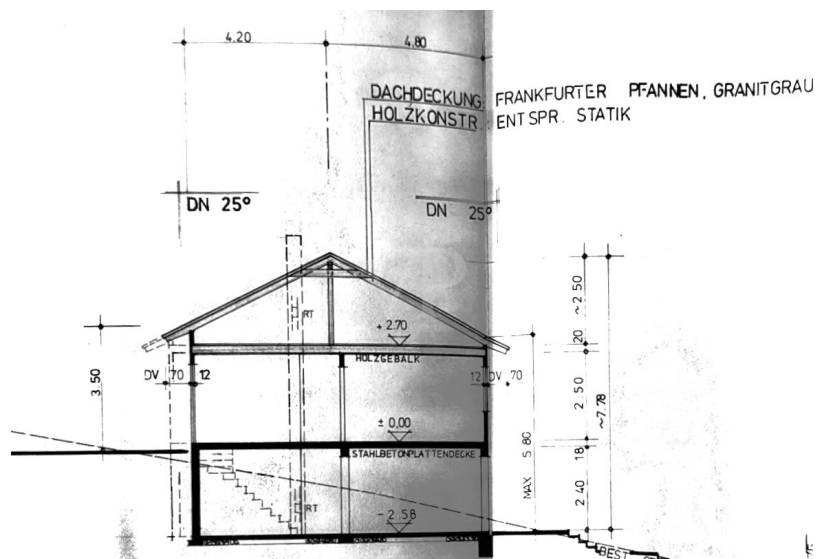
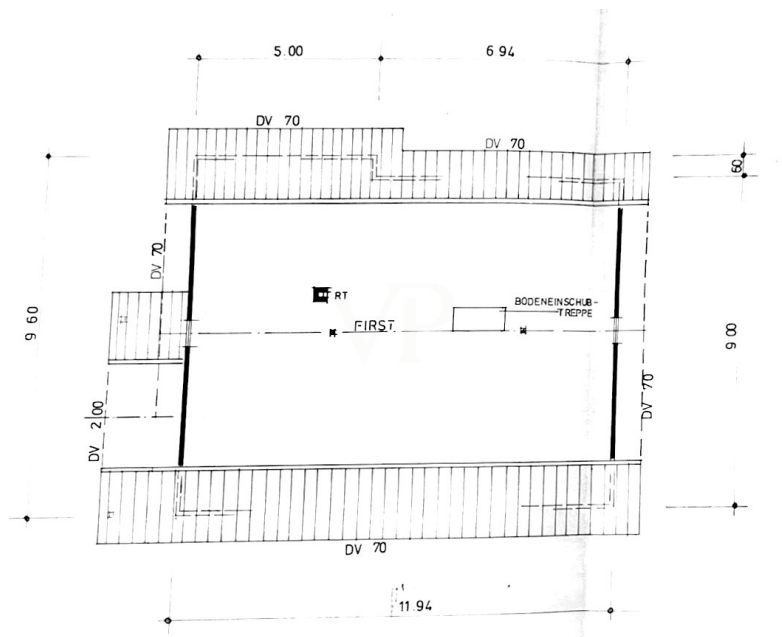
## La propiedad



**Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach**

## Planos de planta





Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Una primera impresión

En una tranquila zona residencial de Sulzbach-Laufen, esta casa unifamiliar bien cuidada se presenta como una auténtica maravilla que ahorra espacio, con mucho encanto y potencial. La propiedad se encuentra en una parcela consolidada de aproximadamente 810 m<sup>2</sup> con un jardín cuidadosamente cuidado, árboles consolidados, árboles frutales y una amplia terraza. Aquí podrá disfrutar de la privacidad y la naturaleza, ideal para familias, quienes buscan tranquilidad o autónomos que necesitan espacio. La casa de aproximadamente 110 m<sup>2</sup> cuenta con una distribución bien diseñada y flexible con un total de cinco habitaciones. En la planta baja, hay una habitación de invitados o despacho con acceso independiente y baño privado con ducha, inodoro y lavabo, ideal para visitas, como despacho en casa o como zona independiente para niños mayores. En esta planta también se encuentran un amplio garaje con acceso directo a la casa, un práctico sótano (bodega natural/húmeda), un lavadero y espacio de almacenamiento adicional. La planta superior le da la bienvenida con un amplio pasillo que conduce a todas las habitaciones. Además del espacioso salón, encontrará una cocina con muebles empotrados bien mantenidos y una despensa contigua, un aseo de cortesía, un luminoso baño con ducha, bañera y WC, así como tres dormitorios más (uno principal y dos infantiles). El corazón de la casa es el amplio y diáfano salón-comedor con una acogedora estufa de leña, que crea un ambiente especialmente agradable durante los meses más fríos. Desde aquí, tiene acceso directo a la gran terraza y al frondoso jardín. Una característica especial es el ático convertible, que ofrece potencial adicional como espacio habitable o de almacenamiento. La propiedad se calienta mediante acumuladores eléctricos nocturnos y la estufa de leña central en el salón. La propiedad se encuentra en buen estado. En el exterior, encontrará un jardín natural con numerosos arbustos y árboles frutales, así como un amplio jardín delantero en pendiente. Un garaje individual, accesible a través de una amplia entrada, y espacio de almacenamiento adicional completan la oferta.

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Detalles de los servicios

Nachfolgend zusammengefasst einige Details in der Aufzählung:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ruhige Wohnlage im Wohngebiet
- Gepflegter 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

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Todo sobre la ubicación

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 wirtschaftsstarke 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. 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.

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

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 134.60 kwh/(m²\*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

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

Número de propiedad: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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