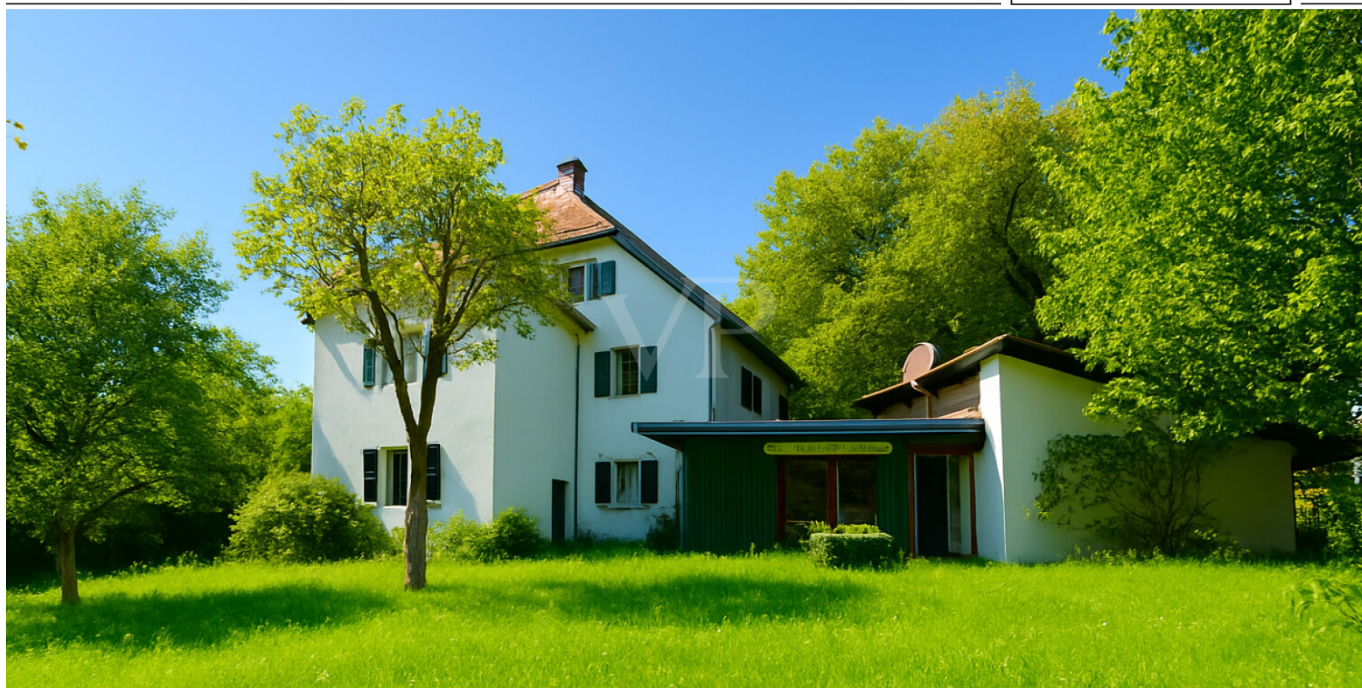


Sulzbach-Laufen

Una joya histórica con comodidades modernas: vivir y trabajar bajo un mismo techo en Sulzbach-Laufen

Número de propiedad: 25256252



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 313 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.936 m²

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

- 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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

De un vistazo

Número de propiedad	25256252
Superficie habitable	ca. 313 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1824
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 155 m²
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



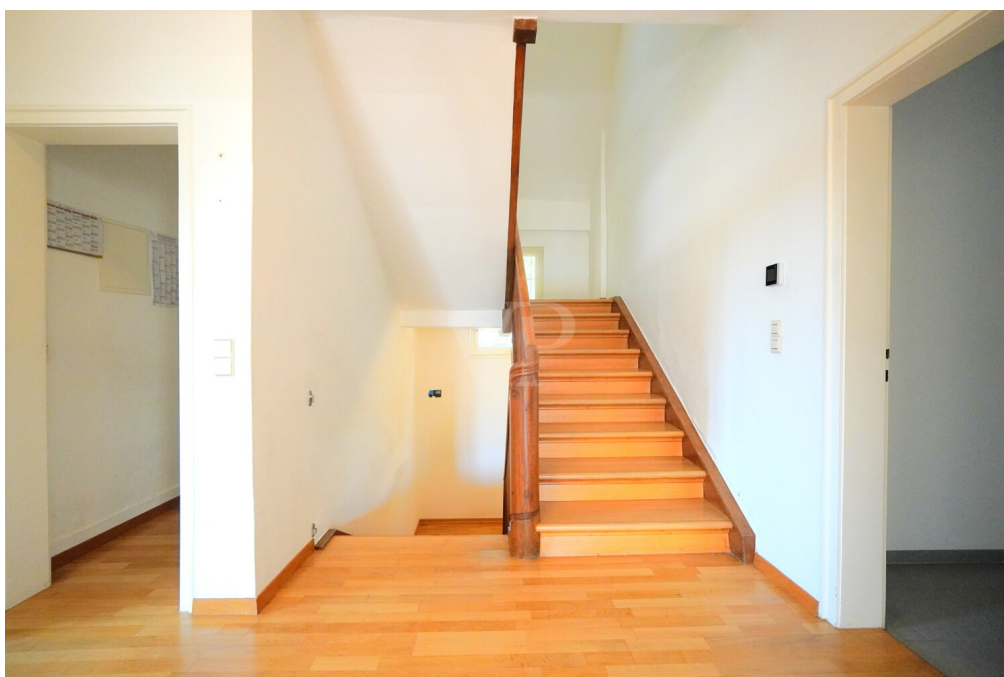
Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



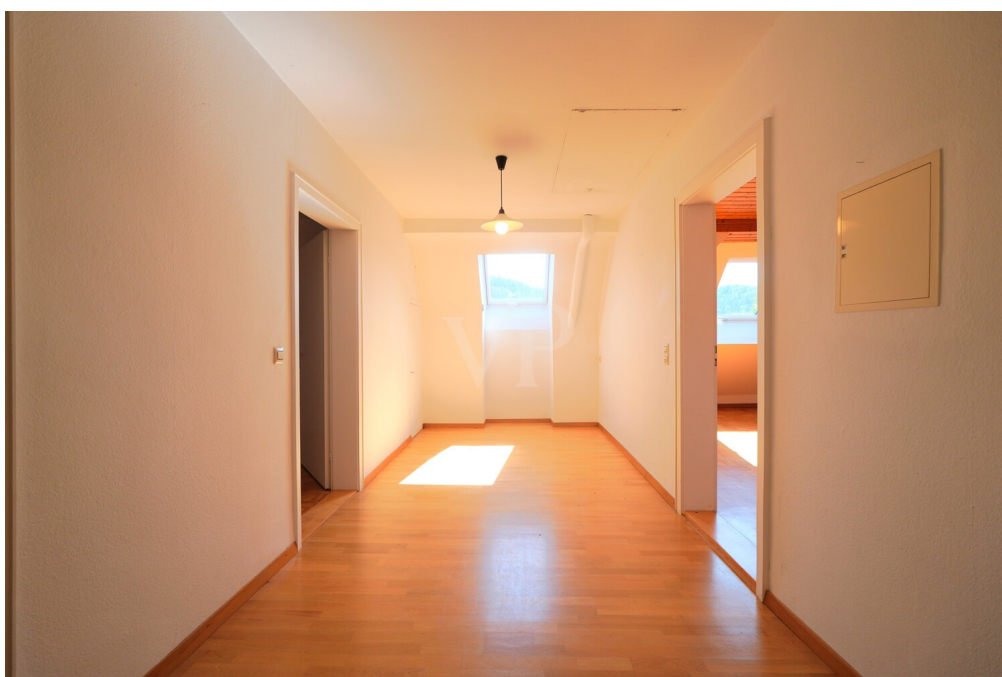
Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



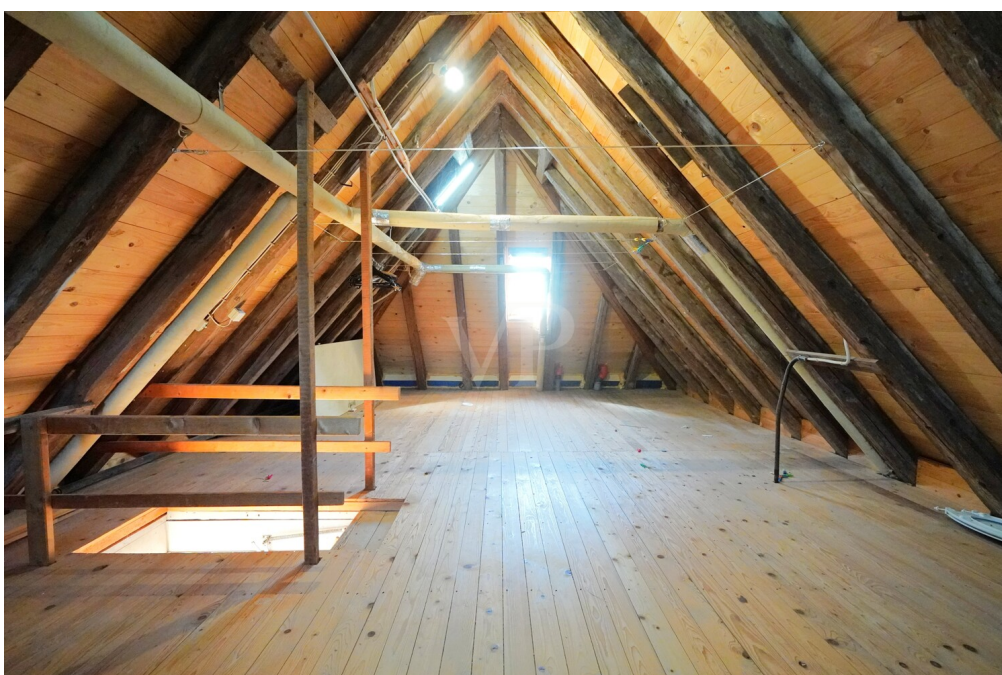
Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



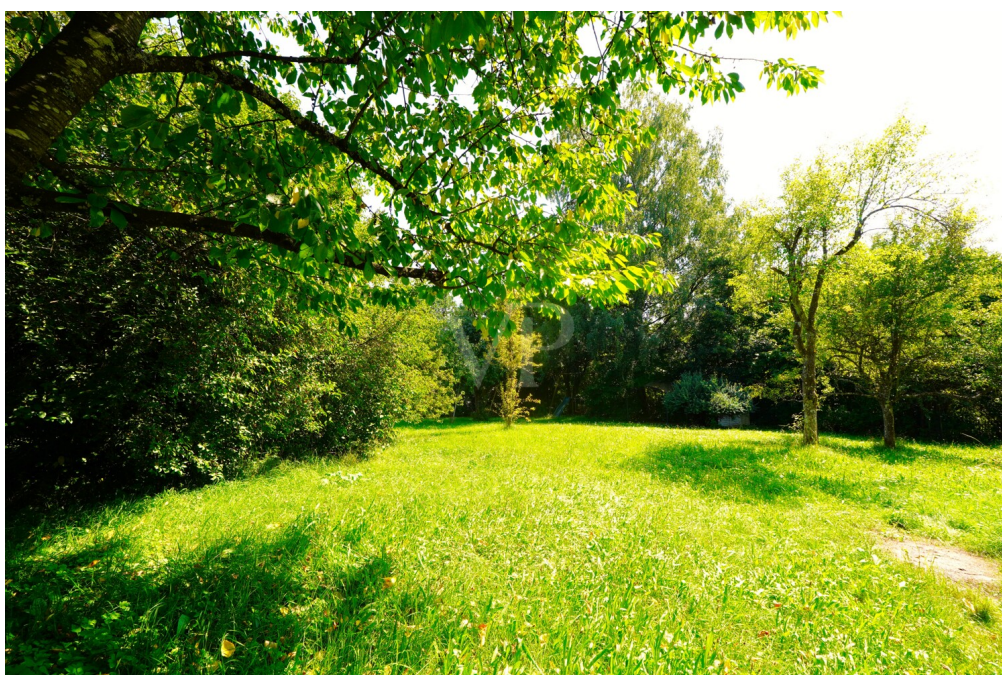
Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



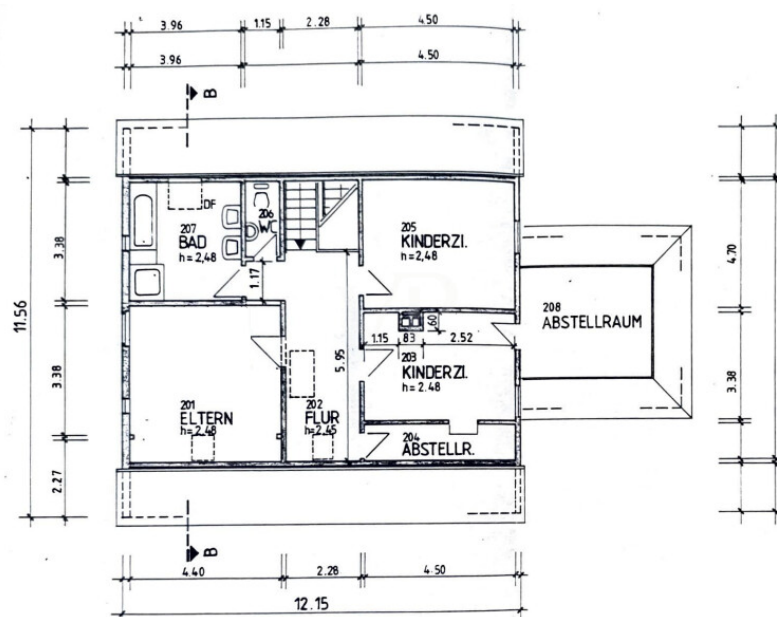
Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propiedad



Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: un lugar donde la historia se fusiona con la comodidad de una vida contemporánea. Esta excepcional propiedad catalogada, que antiguamente albergaba una majestuosa oficina forestal, combina de forma impresionante el encanto de épocas pasadas con las ventajas de la tecnología moderna. Enclavada en el idílico pueblo de Sulzbach-Laufen, esta extraordinaria finca, antigua oficina forestal, combina de forma única historia, encanto y comodidad moderna. El edificio principal, cuyos orígenes se remontan a 1824, se amplió en 1920 y se completó con una ampliación en 1992. Situada en una impresionante parcela totalmente vallada de aproximadamente 2936 m², la propiedad ofrece unos 313 m² de superficie habitable, un versátil espacio comercial de aproximadamente 95 m² y 60 m² adicionales de superficie útil en la dependencia. La propiedad se ha modernizado continuamente, la última vez con tecnología de vanguardia: en 2024, se instalaron una bomba de calor aire-agua y un sistema fotovoltaico con almacenamiento en baterías, optimizando significativamente el balance energético. Modernizaciones posteriores, como nuevas ventanas (2018), una cochera (2014) con estación de carga para vehículos eléctricos (2021), la renovación del tejado (2014), la renovación de la fachada (2012) y la renovación de la cocina y el baño de la planta superior (2012), subrayan el buen estado general y la modernización. La distribución impresiona por su flexibilidad, permitiendo tanto el uso puramente residencial como la combinación de vivienda y trabajo bajo un mismo techo. Además, se puede dividir en tres unidades (residenciales) independientes. Toda la planta baja puede utilizarse como espacio habitable o como espacio de oficina/comercial. En la planta baja, una amplia entrada da la bienvenida a los visitantes, seguida de un luminoso salón con chimenea y tres estancias versátiles. El espacio de oficinas en la ampliación, que consta de cuatro despachos, baños separados para hombres y mujeres, y acceso a la impresionante y espaciosa bodega abovedada, es accesible tanto desde la casa principal como a través de una entrada independiente. En la planta superior encontrará un amplio salón con acceso al balcón, un dormitorio principal con vestidor, un comedor, una cocina totalmente equipada y bien cuidada con una amplia despensa, un aseo independiente y un cómodo baño con bañera, ducha, bidé, inodoro y lavabo. La planta superior alberga dos amplios dormitorios, una habitación infantil, un aseo independiente y otro baño con bañera, ducha y lavabo. El ático ofrece espacio de almacenamiento adicional y se encuentra en excelentes condiciones. El exterior es tan impresionante como el interior: una cochera con dos plazas de aparcamiento y un wallbox, un patio independiente, una entrada adicional, árboles maduros y una dependencia con amplio espacio para almacenamiento o taller completan la propiedad. Esta propiedad es verdaderamente única, ideal para quienes aprecian la arquitectura histórica combinada

con las comodidades modernas y buscan una prestigiosa combinación de uso residencial y comercial. Su valor añadido: esta finca es mucho más que una simple casa: es un lugar que combina a la perfección trabajo y vida, une elementos históricos con tecnología de vanguardia y le ofrece espacio para su visión. Ya sea que imagine una prestigiosa sede empresarial, un hogar multigeneracional o una combinación de vivienda y trabajo, aquí está perfectamente equipado para el futuro.

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com