Sulzbach-Laufen

Charmantes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und großer Dachterrasse

CODE DU BIEN: 25256244

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 88,58 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 502 m^2

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256244
Surface habitable	ca. 88,58 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	170.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

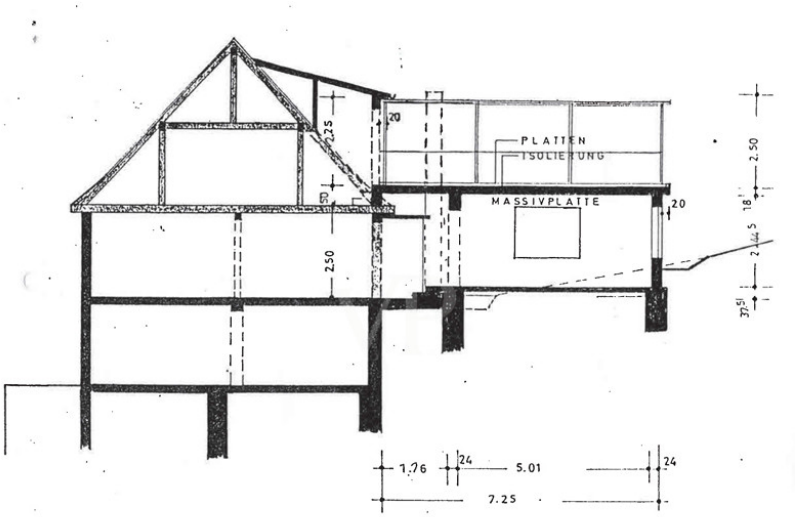
La propriété

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

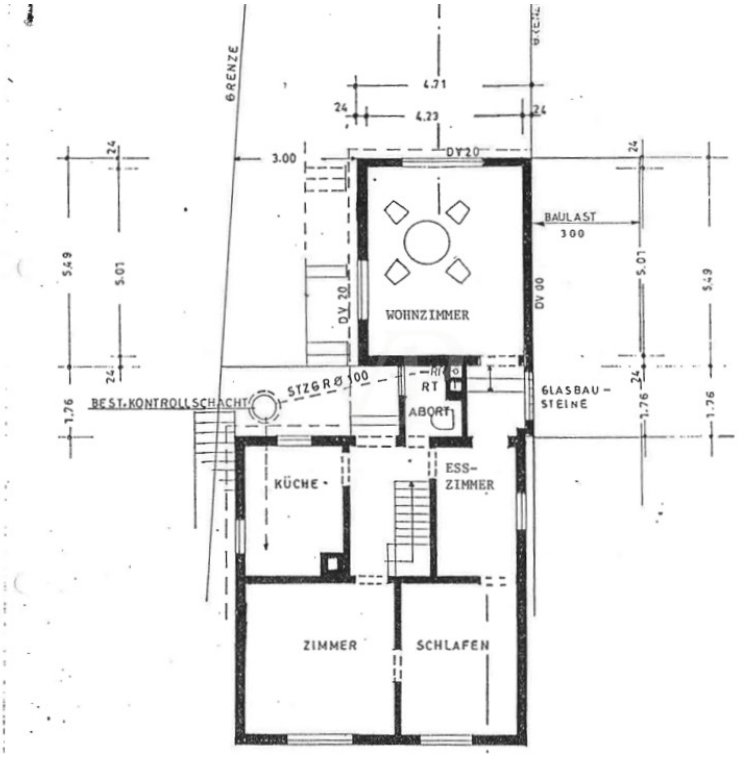
La propriété

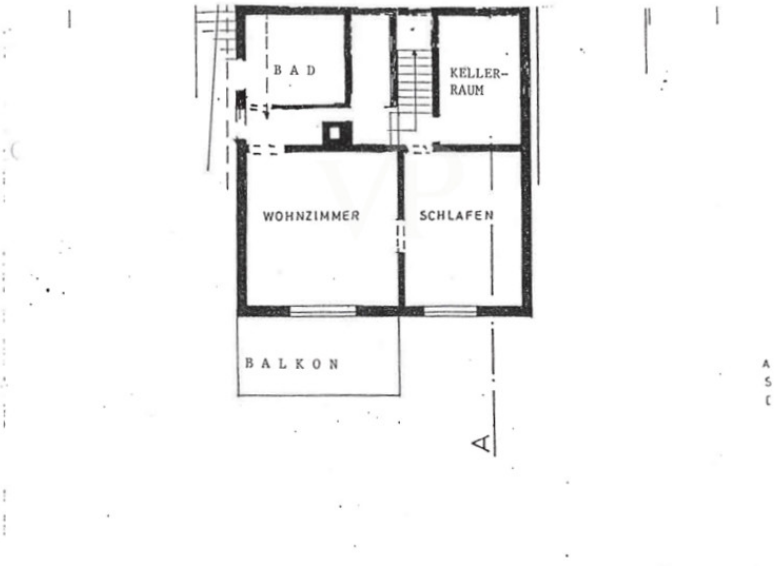
CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

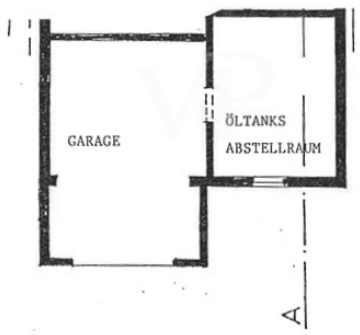
Plans d'étage



SCHNITT A – A


GRENZE
4.71
24
4.23
24
3.00
DV 20
24
BAULAST
300
5.49
5.01
DV 20
WOHNZIMMER
DV 00
5.01
5.49
24
STZGRØ 100
RT
BEST.KONTROLLSCHACHT
ABORT
GLASBAU-
STEINE
1.76
1.76
1.76
KÜCHE
ESS-
ZIMMER
ZIMMER
SCHLAFEN


BAD
KELLER-
RAUM
WOHNZIMMER
SCHLAFEN
BALKON
A



A
S
D

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

Une première impression

Willkommen in Sulzbach-Laufen

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt durch eine solide Substanz, vielseitiges Potenzial sowie wie eine überdachte Dachterrasse, einen lichtdurchfluteten Wohnbereich und die Möglichkeit, die Wohnfläche im Dachgeschoss zu erweitern.
Zwei Garagen und ein gepflegter Garten bieten zusätzlichen Platz und machen die Immobilie zu einem attraktiven Rückzugsort.

Das Erdgeschoss:
Die Küche ist funktional und gepflegt.
Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich, der einen angenehmen Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet.
Von hier aus gelangt man in ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer eignet; der Bodenbelag bietet dabei Spielraum für eigene Gestaltungsideen.
Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Wandfliesen, Waschbecken, Durchlauferhitzer sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.
Das Badezimmer auf dieser Etage präsentiert sich in zeitloser Ausführung mit grauen Fliesen, Stehdusche, wandhängendem Waschbecken samt Spiegel sowie WC.
Herzstück des Erdgeschosses ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit hochwertigem Laminatboden, Holzdecke und stilvollen Holzfenstern.
Die Ausrichtung bietet angenehmen Sichtschutz, ein Raum, der Wohnlichkeit und Rückzug vereint.
Ein kleiner Durchgang verbindet die einzelnen Bereiche miteinander.

Das Dachgeschoss ist über eine schmale charaktervolle Holztreppe zugänglich.
Oben angekommen, öffnet sich eine zentrale Diele, von der alle Räume dieses Geschosses abgehen.
Ein Kinderzimmer mit Teppichboden und klassischen Holzfenstern bietet einen gemütlichen Rückzugsort.
Die angrenzende Bühne wurde bislang nicht ausgebaut und wird derzeit als Stauraum genutzt, diese bietet jedoch hervorragende Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung.
Ein echtes Highlight stellt die großzügige Dachterrasse dar.
Mit gefliestem Boden, vollständiger Überdachung und Windschutz zur Wetterseite lädt diese zu entspannten Stunden im Freien ein, unabhängig von der Witterung.

Das Untergeschoss verfügt über einen eigenen Eingang von außen und ist separat zugänglich.
Zwei Wohnräume mit Teppichboden, Tapeten und zweifach verglasten Kunststofffenstern stehen hier zur Verfügung, wobei einer davon direkten Zugang zum Balkon bietet.
Beide Räume sind renovierungsbedürftig und bieten somit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.
Das selten genutzte Badezimmer befindet sich in einem guten Zustand und ist mit Waschbecken und einer Badewanne ausgestattet, ideal als zusätzliches Familien oder Gästebad.
Die Heiztechnik umfasst eine funktionstüchtige Gasheizung (Typ Buderus, Baujahr ca.1991).
Der Sicherungskasten wurde 2022 modernisiert, und im gesamten Gebäude wurden bereits dreiadrige Stromleitungen installiert.
Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum und kann je nach Bedarf auch anders genutzt oder weiterentwickelt werden.

Sonst verfügt die Immobilie über einen langgezogenen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zudem gehören zwei Garagen zum Objekt: Eine davon befindet sich direkt am Haus und ist mit einer elektrischen Tür sowie Stromanschluss ausgestattet.
Die zweite Garage liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Immobilie.

Insgesamt bietet dieses Haus eine solide Substanz und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

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

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

Détails des commodités

Hier die Ausstattungsdetails in der Übersicht:
- Baujahr ca.1963
- Anbau von ca. 1972
- Fenster zum Großteil 2-fach Kunststofffenster ca. 2009
- EG Deckenhöhe ca. 2,40 m
- UG Deckenhöhe ca. 2,10 m
- DG Deckenhöhe ca. 2,10 m
- 3-adrige Stromleitungen
- Küche mit Einbauküche
- Separate Waschküche
- 2x Badezimmer
- 2x Zugänge
- 2x Garage

Überzeugen Sie sich persönlich von dieser gemütlichen Eigentumswohnung bei einer Besichtigung vor Ort.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

Tout sur l'emplacement

Allgemeine Lage
Sulzbach-Laufen ist eine charmante Gemeinde im Herzen des Bundeslandes Baden-Württemberg und gehört zum Landkreis Schwäbisch Hall.
Eingebettet in die idyllische Landschaft des Kochertals, besticht die Gemeinde durch ihre naturnahe Umgebung, die eine hohe Lebensqualität mit einem ruhigen, ländlichen Charakter verbindet.
Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und wirtschaftsstarken Regionen Süddeutschlands.

Infrastruktur
Die Gemeinde verfügt über eine solide und gut ausgebaute Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Familien, Berufspendlern und Senioren gleichermaßen gerecht wird.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen sind in kurzer Distanz erreichbar.

Bildung und Betreuung
Für Familien mit Kindern bietet Sulzbach-Laufen ein hervorragendes Betreuungs- und Bildungsangebot.
Direkt vor Ort gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule.
Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in den benachbarten Städten Gaildorf (ca. 10 km) und Schwäbisch Hall (ca. 25 km) gut erreichbar.
Schulbusse und öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten eine sichere und komfortable Verbindung.

Verkehrsanbindung
Sulzbach-Laufen ist durch die Landesstraße L1060 gut an das überregionale Straßennetz angebunden.
Die Bundesstraße B19 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und führt zügig in Richtung Schwäbisch Hall und Aalen.
Die Autobahn A7 (Anschluss Ellwangen) liegt etwa 30 km entfernt und bietet eine direkte Nord-Süd-Verbindung durch Deutschland.

Der Bahnhof in Gaildorf West ist rund 10 Minuten mit dem Auto entfernt und bietet eine Anbindung an das regionale Schienennetz, mit Anschluss an die Bahnlinien in Richtung Stuttgart oder Nürnberg.
Der Flughafen Stuttgart ist in etwa 80 km erreichbar und bietet nationale sowie

internationale Verbindungen.

Natur und Freizeit
Die Umgebung von Sulzbach-Laufen lädt mit ihren ausgedehnten Wäldern, Rad- und Wanderwegen sowie dem Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein.
Ruhe und Erholung treffen hier auf Lebensqualität und eine lebendige Dorfgemeinschaft.

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 170.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25256244 - 74429 Sulzbach-Laufen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christopher Borstelmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com