

Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Charmante maison individuelle avec potentiel d'agrandissement, située dans un quartier calme de Sulzbach-Laufen.

CODE DU BIEN: 25256245

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 810 m²

CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

- 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: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256245
Surface habitable	ca. 110 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	319.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La propriété



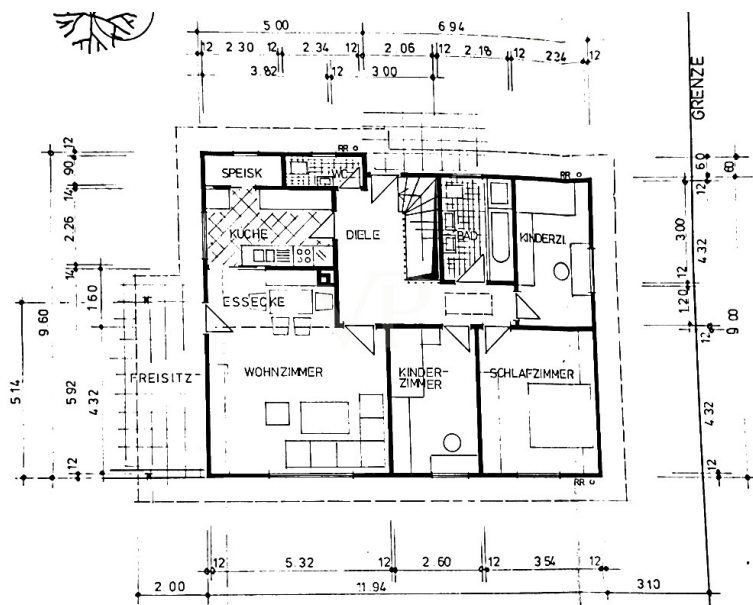
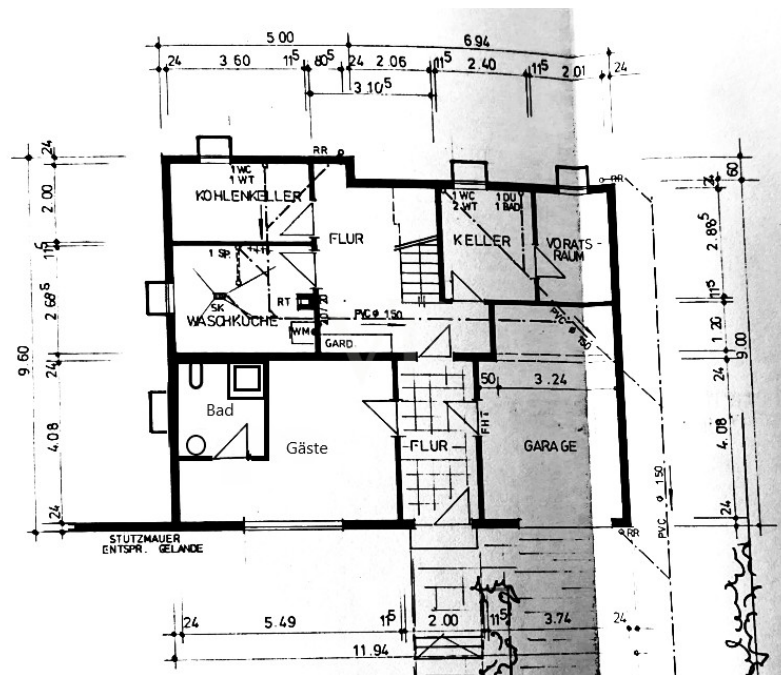
CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

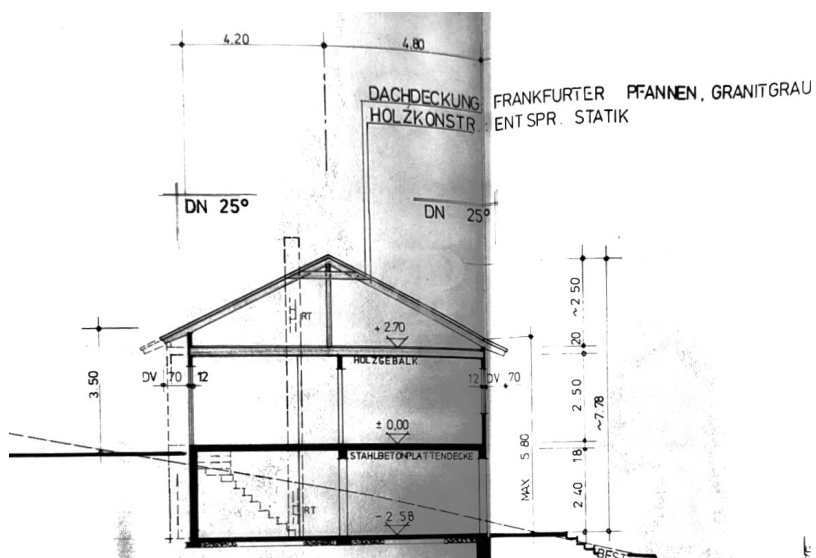
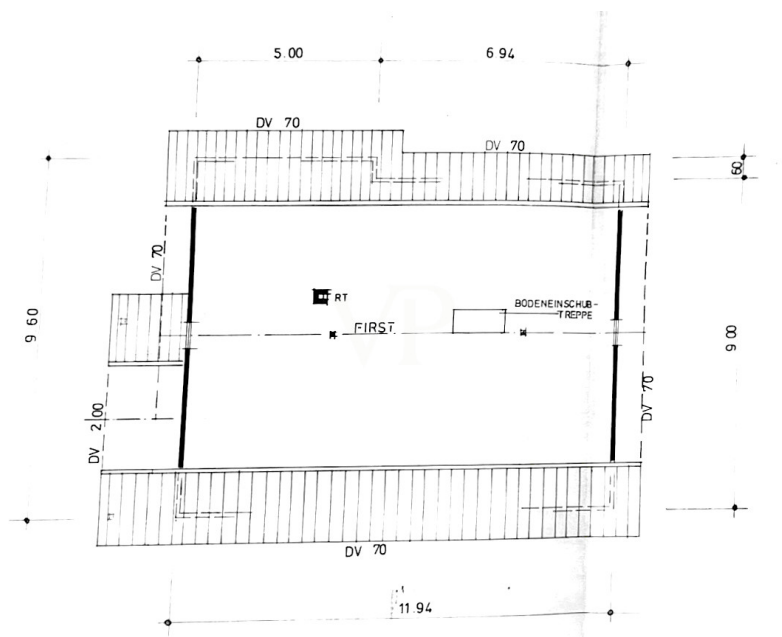
La propriété



CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Plans d'étage





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: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Une première impression

Dans un quartier résidentiel paisible de Sulzbach-Laufen, cette maison individuelle bien entretenue se présente comme un véritable bijou d'optimisation de l'espace, alliant charme et potentiel. La propriété est implantée sur un terrain arboré d'environ 810 m², agrémenté d'un jardin paysager soigné, d'arbres matures, d'arbres fruitiers et d'une spacieuse terrasse. Ici, vous profiterez d'une intimité totale et d'un cadre naturel exceptionnel – idéal pour les familles, les personnes en quête de calme et de tranquillité, ou les indépendants ayant besoin d'espace. La maison, d'une superficie d'environ 110 m², offre un agencement bien pensé et modulable, avec un total de cinq pièces. Au rez-de-chaussée, une chambre d'amis ou un bureau indépendant dispose de sa propre salle d'eau (douche, WC et lavabo) – idéal pour accueillir des visiteurs, aménager un espace de travail à domicile ou créer un espace dédié aux adolescents. On trouve également à ce niveau un grand garage avec accès direct à la maison, une cave pratique (naturelle/humide), une buanderie et des espaces de rangement supplémentaires. À l'étage, un hall spacieux dessert toutes les pièces. Outre un vaste séjour, vous trouverez une cuisine équipée d'éléments bien entretenus et d'un cellier attenant, des toilettes séparées, une salle de bains lumineuse avec douche, baignoire et WC, ainsi que trois autres chambres (une suite parentale et deux chambres d'enfants). Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert et généreux comprenant un séjour et une salle à manger, agrémenté d'un poêle à bois qui crée une ambiance particulièrement chaleureuse durant les mois les plus froids. De là, vous accédez directement à la grande terrasse et au jardin luxuriant. Un atout majeur est le grenier aménageable, offrant un potentiel supplémentaire d'espace de vie ou de rangement. Le chauffage est assuré par des radiateurs électriques à accumulation et le poêle à bois situé au centre du séjour. La maison est en bon état général. À l'extérieur, vous découvrirez un jardin naturel planté de nombreux arbustes et arbres fruitiers, ainsi qu'un grand jardin en pente à l'avant. Un garage simple, accessible par une allée spacieuse, et des espaces de rangement supplémentaires complètent ce bien.

CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Details in der Aufzählung:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ruhige Wohnlage im Wohngebiet
- Gepflegter Gesamtzustand
- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Ca. 810 m² 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

CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

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