

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

PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 810 m<sup>2</sup>

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	Prix d'achat	319.000 EUR
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	Charpente en bois
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1980		
Place de stationnement	1 x Garage		

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	134.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

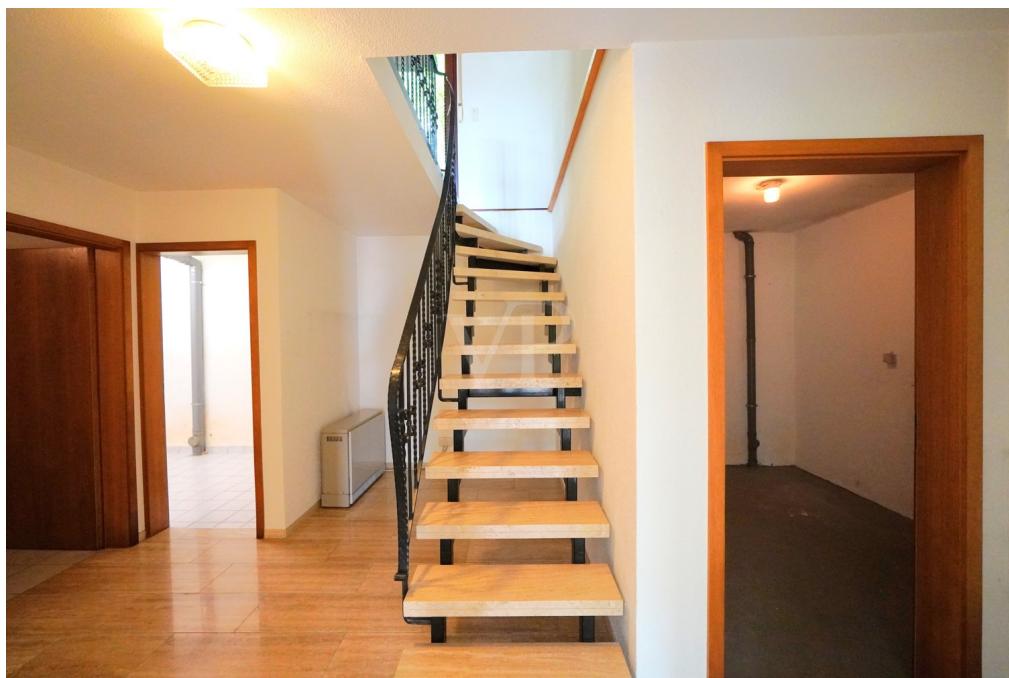
CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## 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



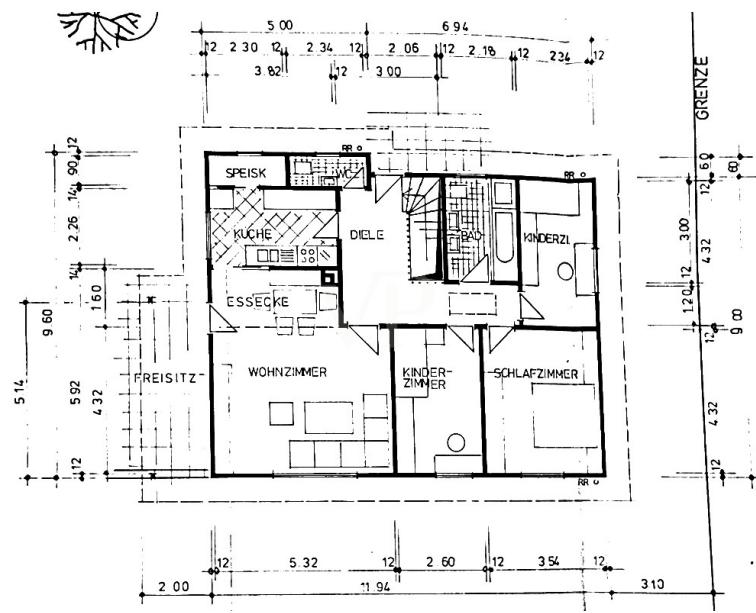
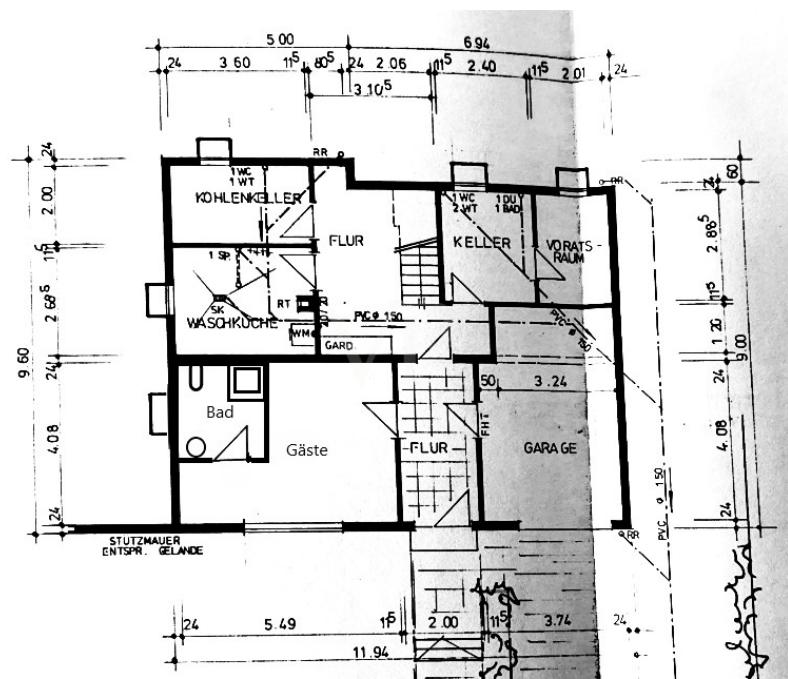
CODE DU BIEN: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

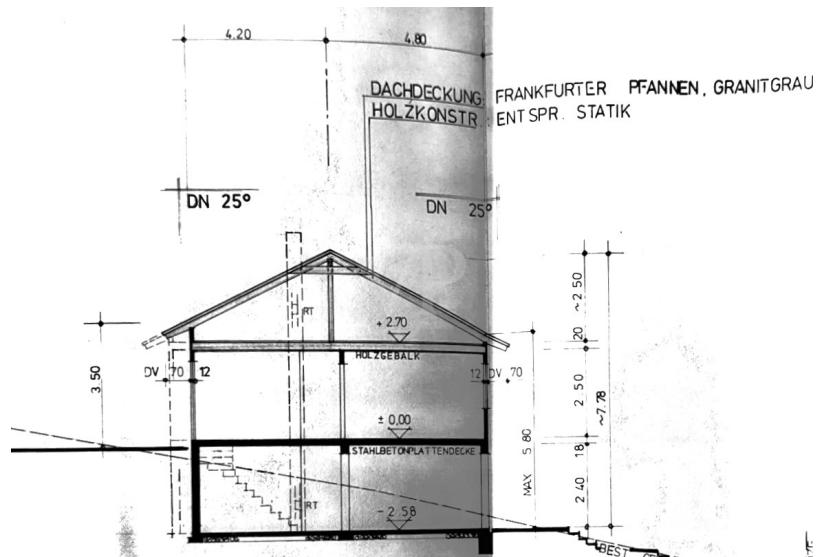
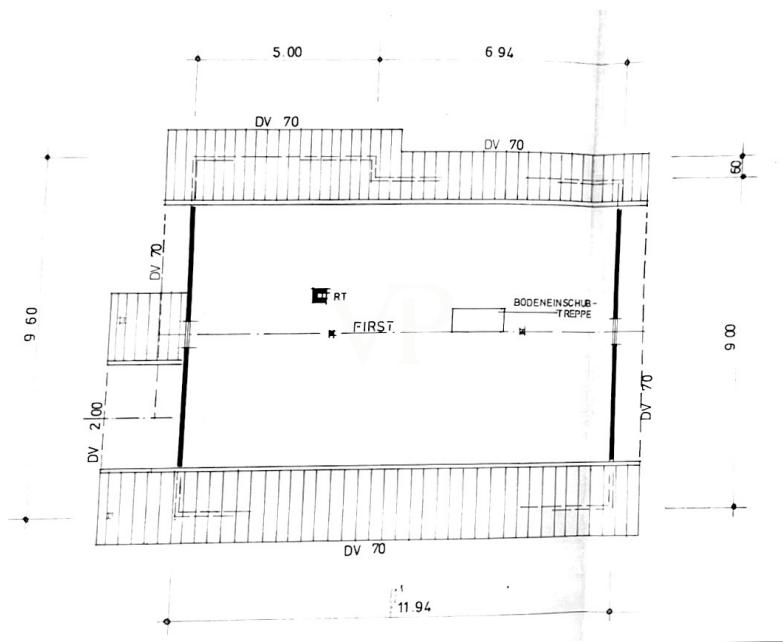
## La propriété



**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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
- Gepfleger 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

**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 wirtschaftsstarken 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. fünfundsechzig 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/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten 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](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

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

---

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