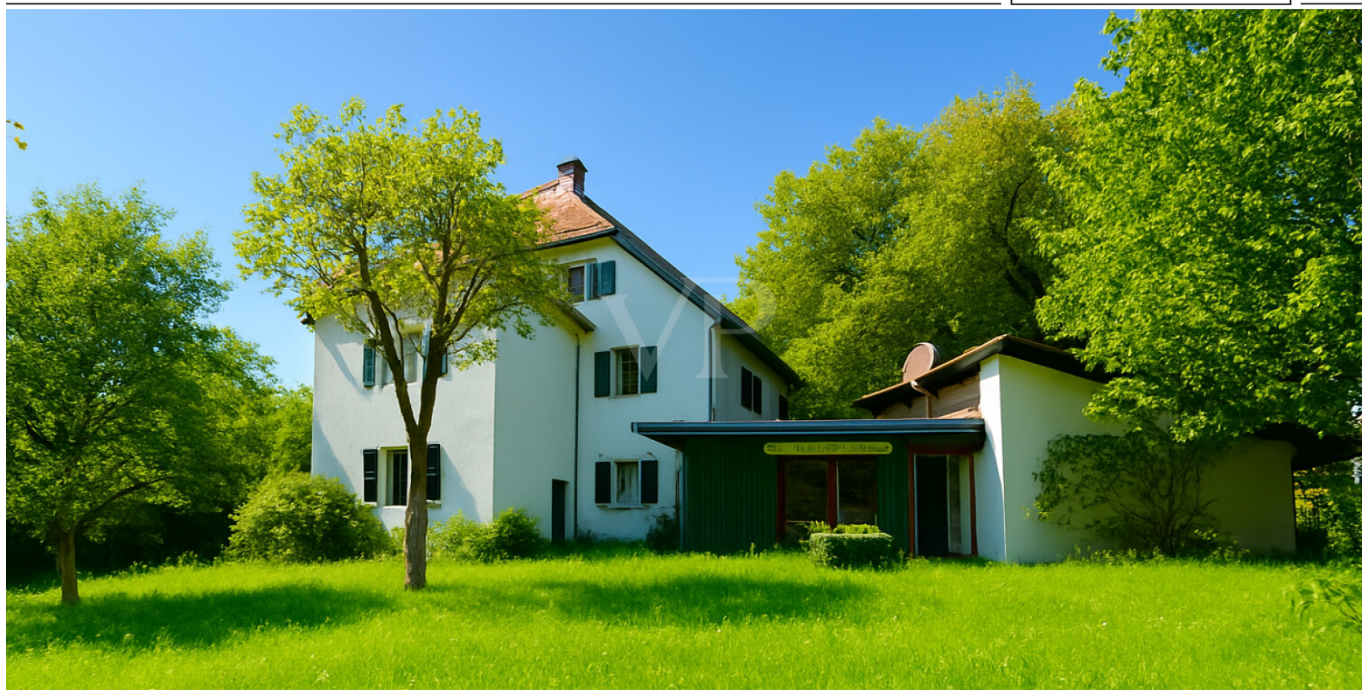


Sulzbach-Laufen

Un joyau historique offrant tout le confort moderne – vivre et travailler sous un même toit à Sulzbach- Laufen

CODE DU BIEN: 25256252



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 313 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.936 m²

CODE DU BIEN: 25256252 - 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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25256252
Surface habitable	ca. 313 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1824
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 155 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



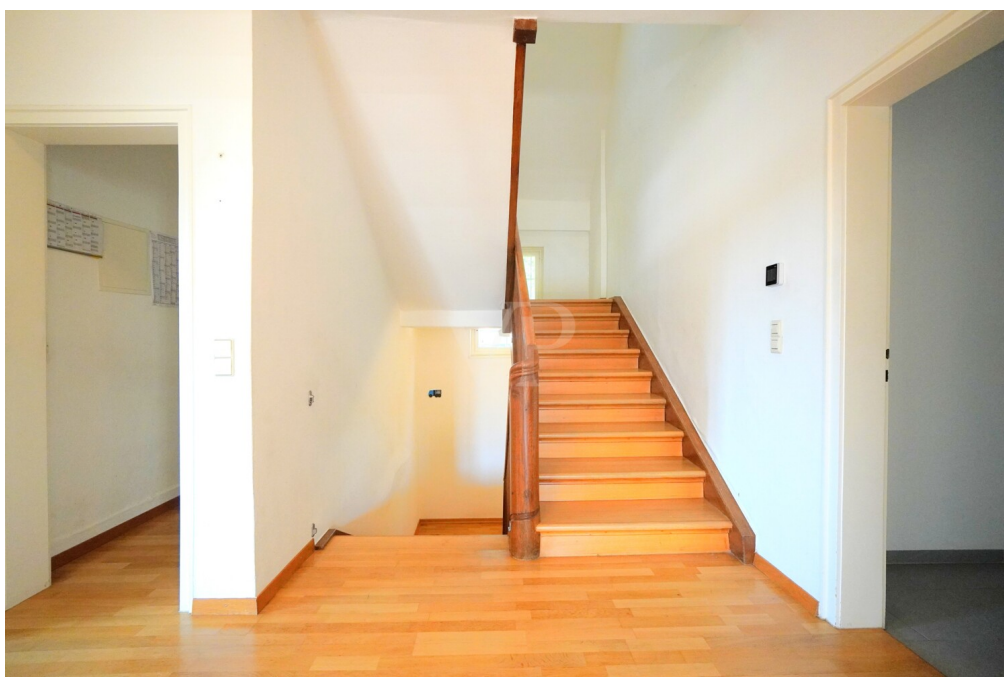
CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



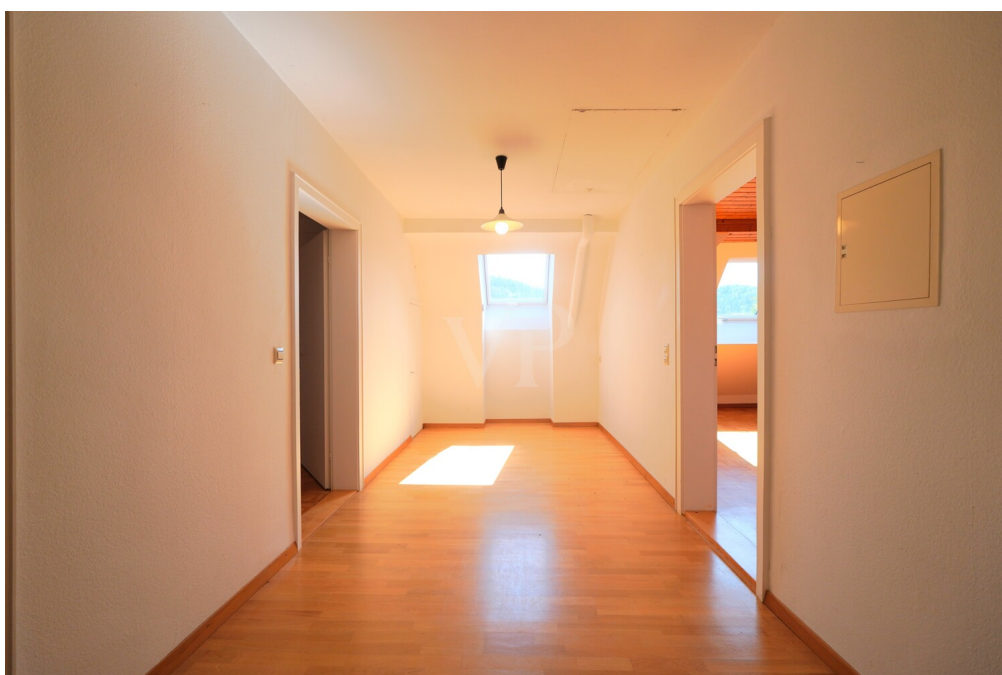
CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



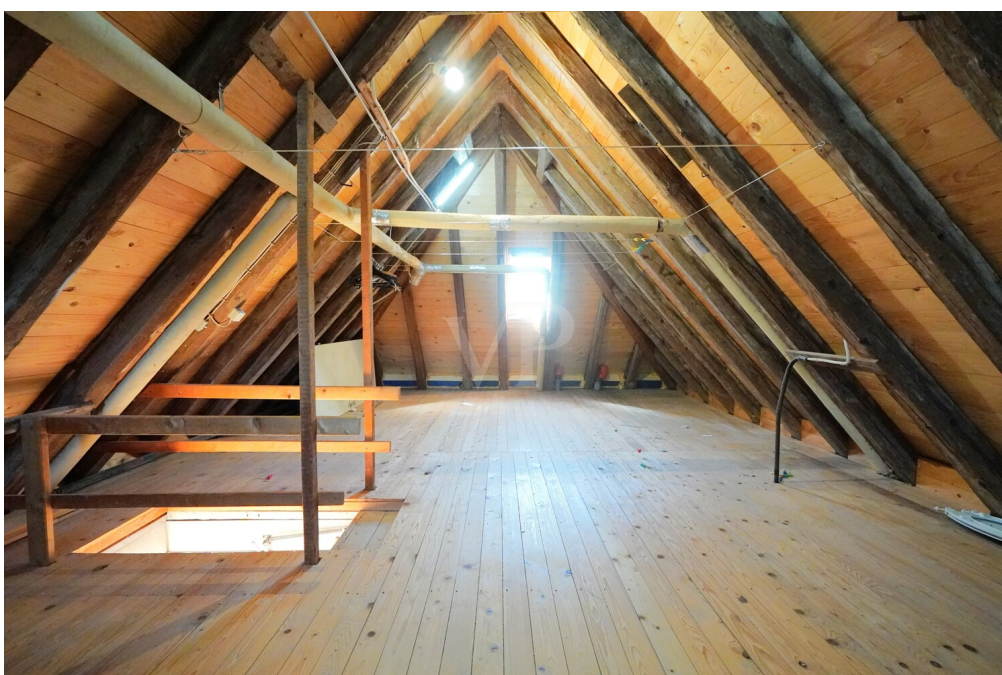
CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



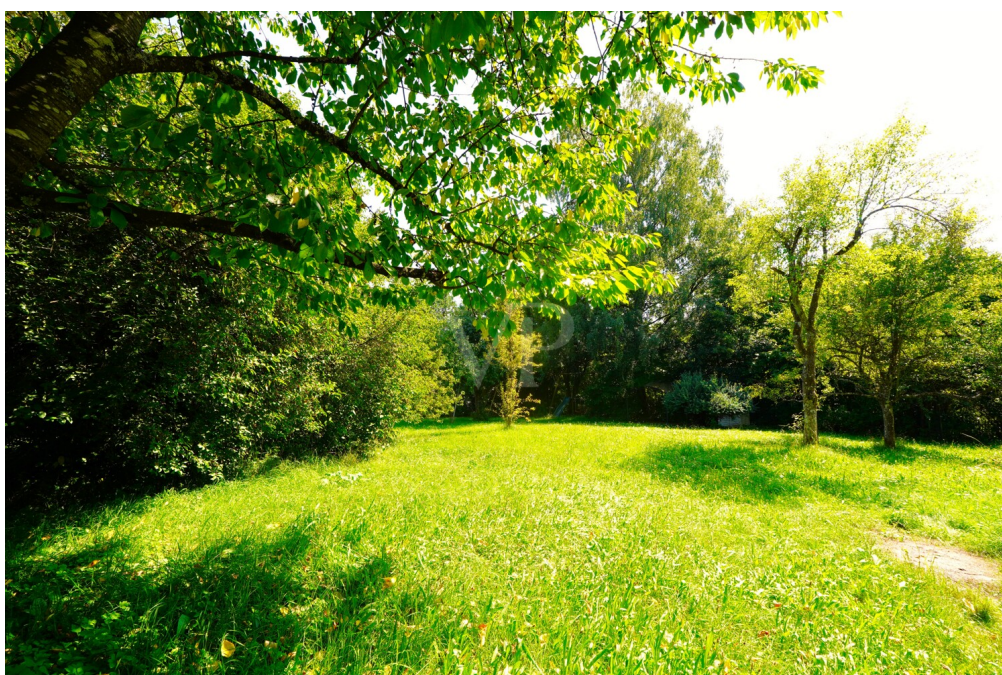
CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



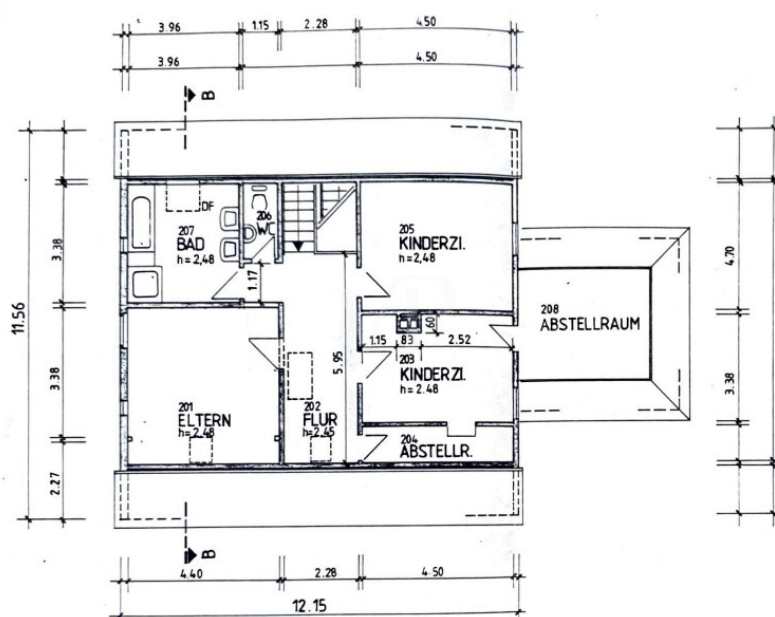
CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle demeure – un lieu où l'histoire rencontre le confort moderne. Cette propriété classée d'exception, ancien bureau forestier, allie avec brio le charme d'antan aux atouts de la technologie contemporaine. Nichée dans le village idyllique de Sulzbach-Laufen, cette demeure extraordinaire – un ancien bureau forestier – mêle harmonieusement histoire, charme et confort moderne. Le bâtiment principal, dont les origines remontent à 1824, a été agrandi en 1920 et complété par une extension en 1992. Située sur un terrain entièrement clôturé d'environ 2 936 m², la propriété offre environ 313 m² de surface habitable, un espace commercial polyvalent d'environ 95 m² et 60 m² supplémentaires dans la dépendance. La propriété a fait l'objet de modernisations constantes, notamment grâce à des technologies de pointe : en 2024, une pompe à chaleur air-eau et un système photovoltaïque avec stockage par batterie ont été installés, optimisant ainsi significativement le bilan énergétique. D'autres modernisations, telles que le remplacement des fenêtres (2018), la construction d'un abri voiture (2014) avec borne de recharge pour véhicule électrique (2021), la rénovation de la toiture (2014), la restauration de la façade (2012) et la rénovation de la cuisine et de la salle de bains à l'étage (2012), témoignent du bon état général de la propriété. Son agencement séduit par sa flexibilité, permettant un usage purement résidentiel ou une combinaison d'espace de vie et de travail. De plus, elle peut être divisée en trois unités résidentielles distinctes. Le rez-de-chaussée peut être entièrement aménagé en espace de vie ou en espace de bureaux/commerces. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée spacieux accueille les visiteurs, suivi d'un salon lumineux avec cheminée et de trois pièces polyvalentes. L'extension, abritant quatre bureaux, des sanitaires séparés pour hommes et femmes et un accès à une impressionnante et vaste cave voûtée, est accessible depuis la maison principale et par une entrée indépendante. À l'étage, vous découvrirez un vaste séjour avec accès à un balcon, une suite parentale avec dressing attenant, une salle à manger, une cuisine entièrement équipée et impeccablement entretenue avec un cellier spacieux, des toilettes séparées et une salle de bains confortable avec baignoire, douche, bidet, WC et lavabo. Le dernier étage abrite deux chambres spacieuses, une chambre d'enfant, des toilettes séparées et une autre salle de bains avec baignoire, douche et lavabo. Le grenier, en excellent état, offre un espace de rangement supplémentaire. L'extérieur est tout aussi impressionnant que l'intérieur : un abri voiture avec deux places de parking et un coffre de rangement mural, une terrasse indépendante, une allée supplémentaire, des arbres matures et une dépendance offrant un vaste espace de rangement ou d'atelier complètent la propriété. Ce bien est véritablement unique ; il est idéal pour ceux qui apprécient l'architecture historique alliée au confort moderne et recherchent un mélange prestigieux d'usage résidentiel et commercial. Sa valeur ajoutée : cette propriété est bien

plus qu'une simple maison ; c'est un lieu qui combine harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle, qui unit des éléments historiques à une technologie de pointe et qui vous offre un espace pour concrétiser votre vision. Que vous envisagiez un siège social prestigieux, une maison multigénérationnelle ou une combinaison d'espace de vie et de travail, vous êtes parfaitement équipé pour l'avenir.

CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25256252 - 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