Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Charmantes Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in ruiger Lage von Sulzbach-Laufen

??????? ????????: 25256245

???? ??????: 319.000 EUR • ?????????: ca. 110 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 810 m²

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25256245
?????????	ca. 110 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	319.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????? ???????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	28.07.2035
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	134.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?? ???????

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

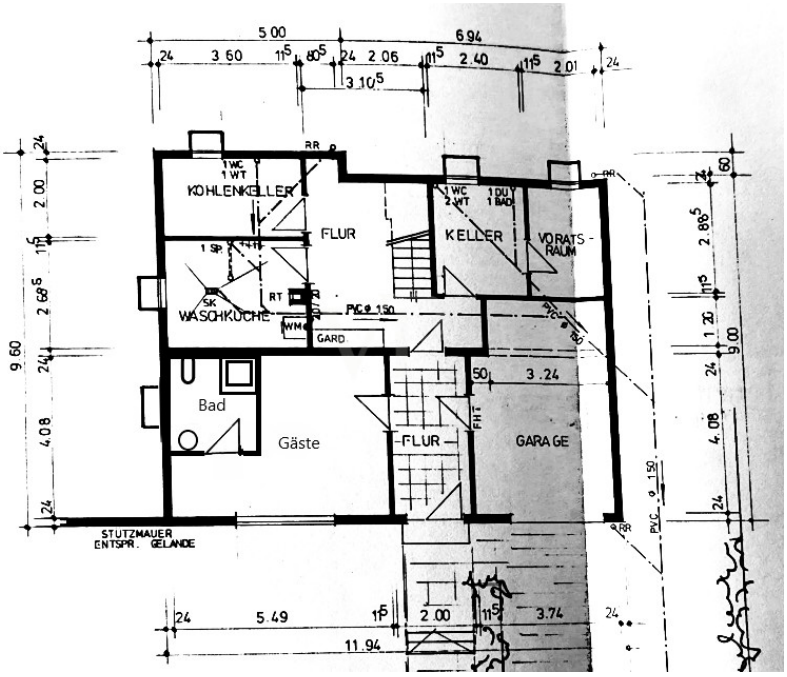
?? ???????

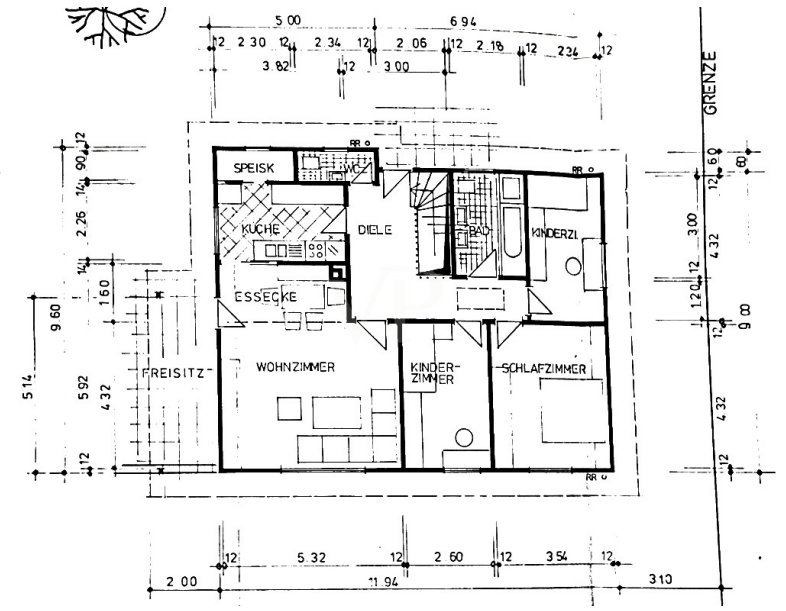
??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

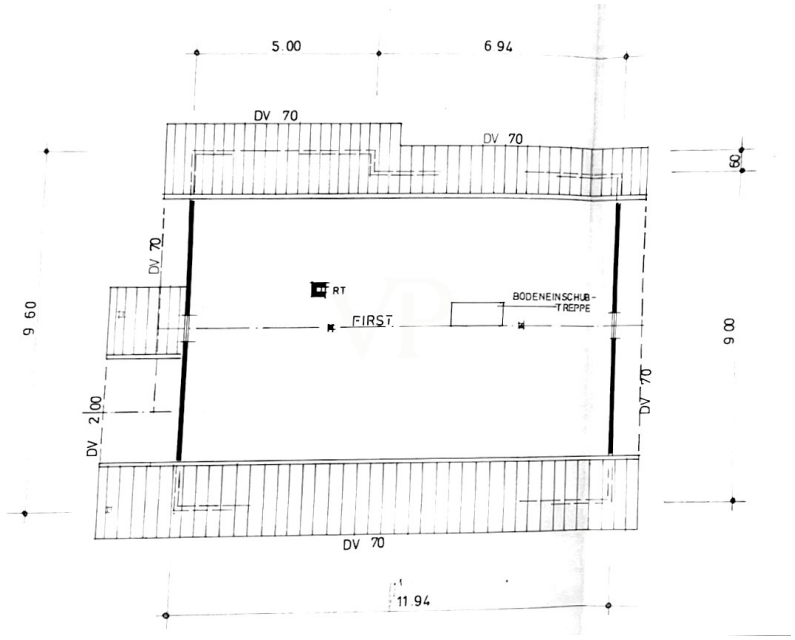
?? ???????

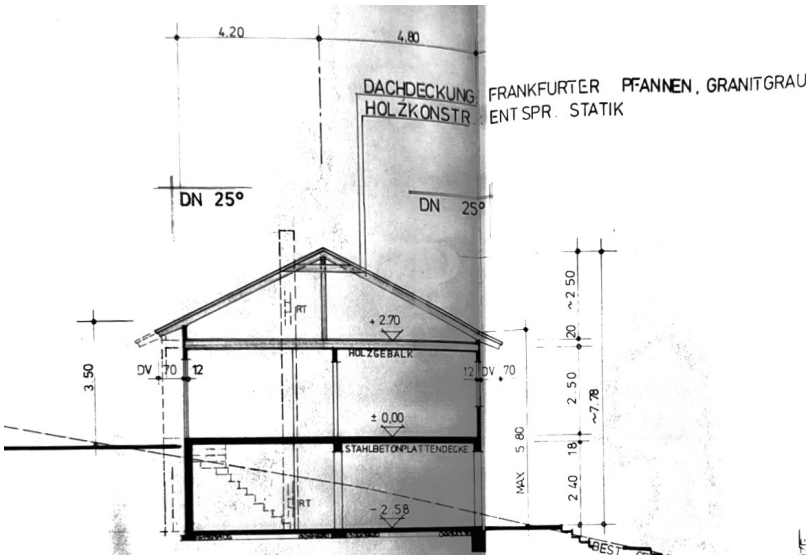
??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

??????






5.00
6.94
DV 70
DV 70
DV 70
60
RT
BODENEINSCHUB-TREPPE
FIRST
9.60
9.00
DV 2.00
DV 70
DV 70
11.94


4.20
4.80
DACHDECKUNG: FRANKFURTER PFANNEN, GRANITGRAU
HOLZKONSTR. ENTSPR. STATIK
DN 25°
DN 25°
RT
+2.70
HOLZGEBALK
3.50
DV 70
12
12
DV 70
± 0.00
STAHLBETONPLATTENDECKE
RT
-2.58
~2.50
20
2.50
~7.78
MAX 5.80
18
2.40
BEST

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

??? ????? ????????

In angenehm ruhiger Wohnlage von Sulzbach-Laufen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als wahres Raumwunder mit viel Charme und Potential.
Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 810 m² großen, eingewachsenen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten, altem Baumbestand, Obstbäumen und großzügiger Terrasse.
Hier genießen Sie Privatsphäre und Natur – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Freiberufler mit Platzbedarf.

Das ca. 110 m² große Wohnhaus überzeugt durch eine durchdachte und flexible Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern.
Im Erdgeschoss befindet sich ein separat zugängliches Gäste- oder Bürozimmer mit eigenem Badezimmer inklusive Dusche, WC und Waschtisch – ideal für Besucher, Homeoffice oder als eigenständiger Bereich für ältere Kinder.
Zudem sind hier eine große Garage mit direktem Zugang zum Haus, ein praktischer Natur-/Feuchtkeller, ein Heiz-/Waschraum sowie zusätzliche Lagerflächen untergebracht.

Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, die zu allen Räumlichkeiten führt.
Neben dem großzügigen Wohnzimmer erwarten Sie eine Küche mit gepflegter Einbauküche und angrenzender Speisekammer, ein separates Gäste-WC, ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und WC sowie drei weitere Schlafzimmer (ein Eltern- und zwei Kinderzimmer).
Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige und offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kaminofen, der besonders in der kälteren Jahreszeit für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.
Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großen Terrasse und in den grünen Garten.
Ein besonderes Highlight ist der ausbaufähige Dachspitzboden, der bei Bedarf weiteres Potenzial für Wohnraum oder Stauraum bietet.

Beheizt wird die Immobilie über strombetriebene Nachtspeicheröfen sowie den zentral gelegenen Kaminofen im Wohnzimmer.
Der Zustand der Immobilie ist im gepflegten und gebrauchten Zustand zu betrachten.

Im Außenbereich erwartet Sie ein naturverbundener Garten mit vielen Sträuchern, Obstbäumen sowie ein großzügiger Vorgarten in Hanglage.
Die Einzelgarage, welche Sie über eine großzügige Zufahrt erreichen, sowie zusätzliche

Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab.

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

????? ???????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Christopher Borstelmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com