

Sulzfeld

# Felújításra szoruló kétlakásos ház nagy telekkel Sulzfeldben

VP azonosító: 25204025



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 589 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Áttekintés

|                 |                        |                      |                                                                                       |
|-----------------|------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító    | 25204025               | Vételár              | 249.000 EUR                                                                           |
| Hasznos lakótér | ca. 130 m <sup>2</sup> | Ház                  | Ikerház fele                                                                          |
| Teto formája    | Nyeregteto             | Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Szobák          | 3                      |                      |                                                                                       |
| Hálósobák       | 2                      |                      |                                                                                       |
| Fürdoszobák     | 1                      |                      |                                                                                       |
| Építés éve      | 1953                   | Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

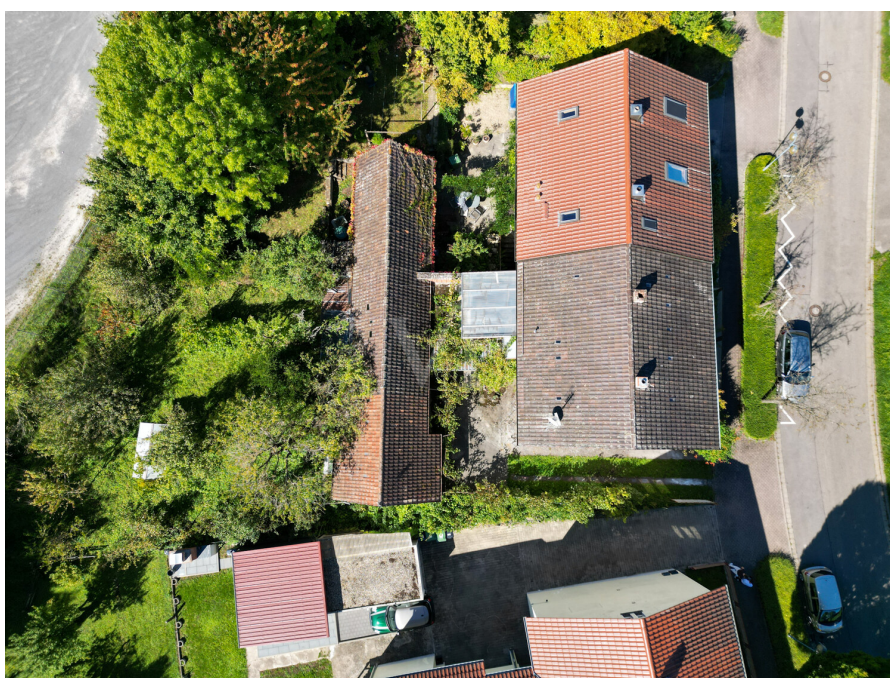
## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                        | fa         |
|------------------------------------------------------|------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 16.09.2035 |

| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Teljes energiaigény                                              | 761.36 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1953                       |

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Az ingatlan



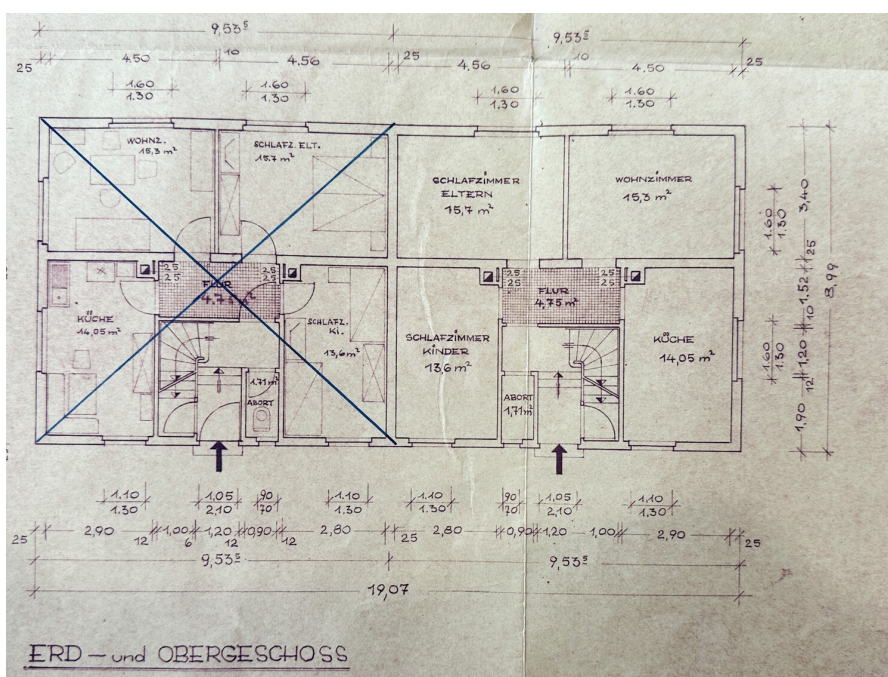
**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Az ingatlan



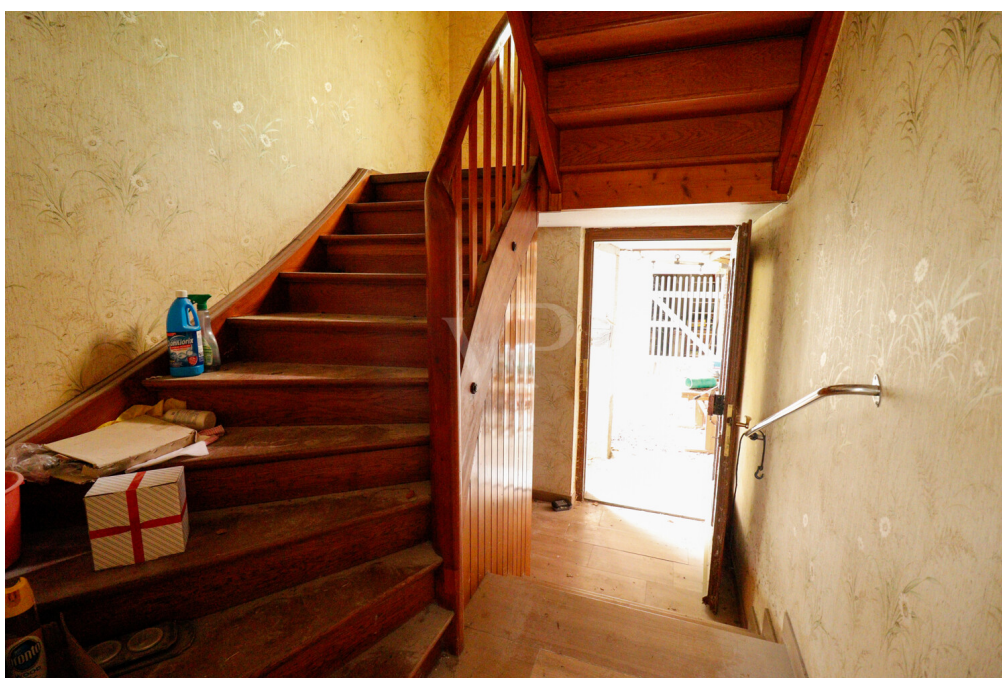
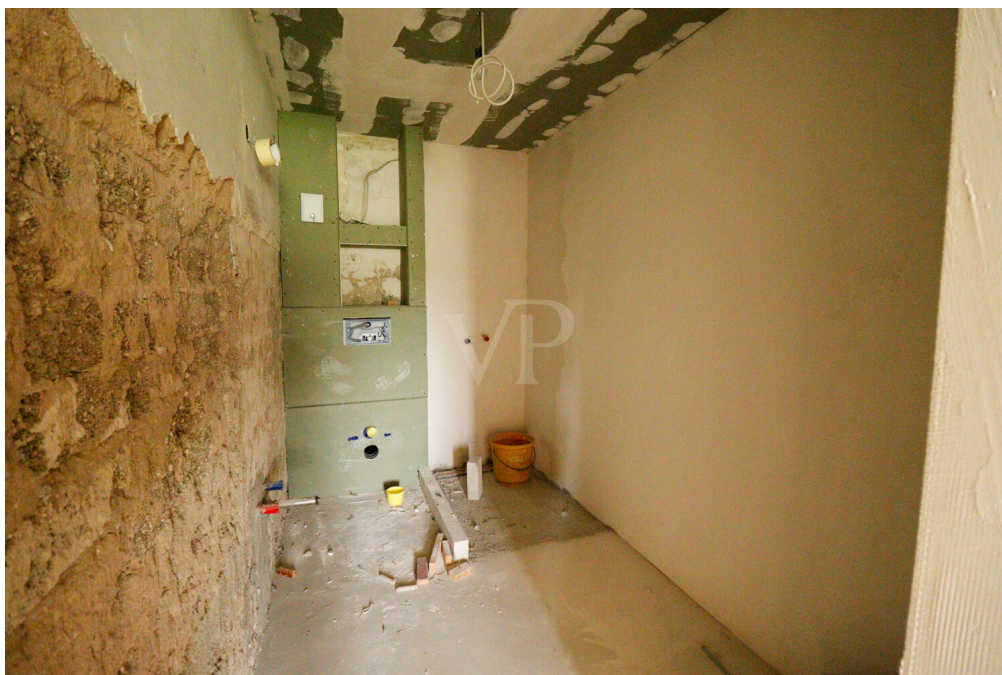
**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



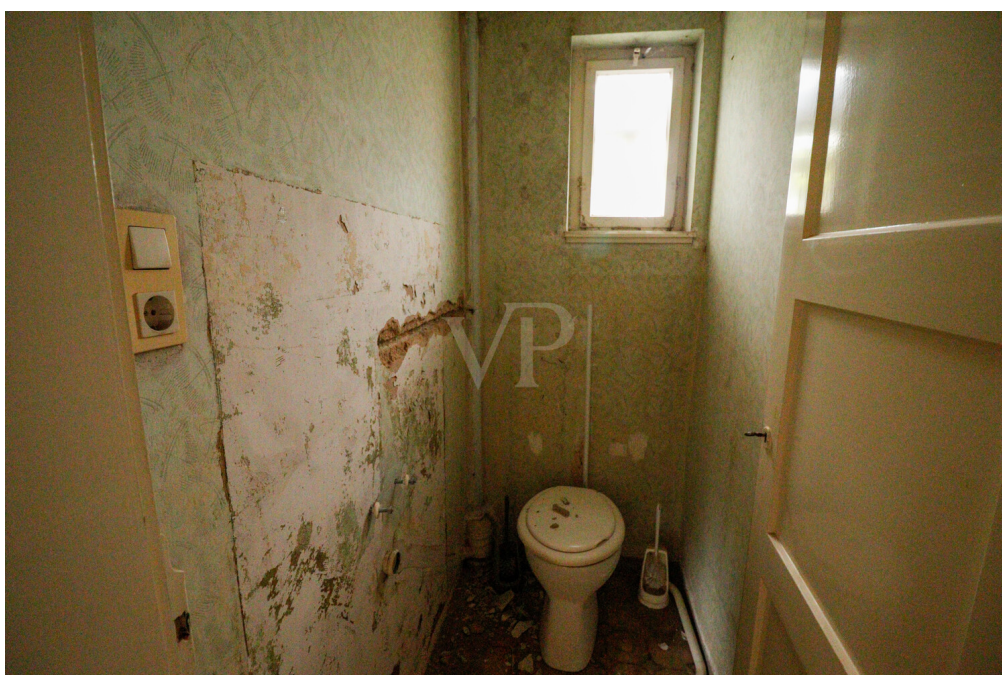
VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



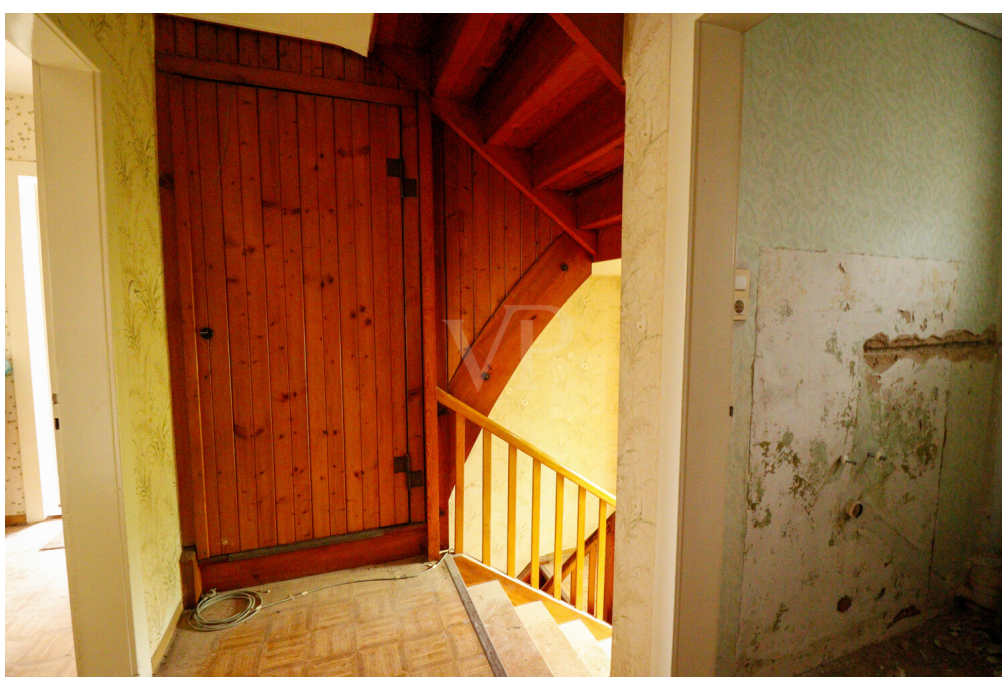
VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 07251 - 98 25 51 0

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

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Az első benyomás

Felújításra szoruló ikerház nagy telekkel és bővítési lehetőségekkel Sulzfeldben. Ez a Sulzfeld központjában található ikerház számos lehetőséget kínál kreatív tervezők és befektetők számára, körülbelül 130 m<sup>2</sup> lakótérrel és egy nagyméretű, 589 m<sup>2</sup>-es telekkel. A ház családi házként vagy kétlakásos házként is használható, mivel a földszinten és az emeleten külön lakások kialakítása lehetséges. Néhány felújítási munka már megkezdődött: néhány vakolást elvégeztek, néhány új ablakot beszereltek, és a szoba elrendezését is módosították. Ennek ellenére az ingatlan átfogó felújításra szorul, és lehetőséget kínál a vásárlóknak, hogy megvalósítsák saját elképzeléseiket, és modern otthont hozzanak létre. Jelenleg a házban nincs fűtési rendszer, amit a felújítás során figyelembe kell venni. Ezenkívül lehetőség van a tetőtér átalakítására további lakótér – például egy újabb lakás – kialakítása érdekében. Az ingatlanhoz garázs és fészer is tartozik, amelyek további tárolóhelyet vagy hobbikhoz szükséges helyet kínálnak. A tágas telek széleskörű kialakítási lehetőségeket kínál, legyen szó tágas kertől, játszó- és rekreációs területekről, vagy további szerkezeti bővítésekről. Ez az ingatlan tökéletes mindazok számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék házat tervezni, legyen szó akár a saját családjuk számára, akár többgenerációs otthonról, akár befektetésként több lakóegységgel. Megfelelő felújítási stratégiával ez az ingatlan nagy értéknövekedési potenciállal rendelkezővé alakítható.

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Minden a helyszínról

Sulzfeld ist eine beliebte Gemeinde im nördlichen Kraichgau und gehört zum Landkreis Karlsruhe. Der Ort zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken sind direkt im Ort vorhanden und schnell erreichbar.

Familien profitieren von Kindergärten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen in den umliegenden Gemeinden. Sulzfeld verfügt über einen Bahnhof an der Stadtbahnlinie S4, die eine direkte Verbindung nach Karlsruhe, Heilbronn und Eppingen bietet. Zudem ist die Gemeinde durch die Bundesstraße B293 sowie die nahegelegenen Autobahnen A5 und A6 verkehrstechnisch gut angebunden.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Kraichgau sowie Weinberge und idyllische Natur. Gleichzeitig sind größere Städte wie Bretten, Bruchsal und Karlsruhe innerhalb kurzer Zeit erreichbar, was Sulzfeld zu einem attraktiven Wohnstandort sowohl für Pendler als auch für Familien macht.

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 761.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**VP azonosító: 25204025 - 75056 Sulzfeld**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Milan Vasic**

---

**Bahnhofstraße 1, 76646 Bruchsal**

**Tel.: +49 7251 - 98 25 51 0**

**E-Mail: [bruchsal@von-poll.com](mailto:bruchsal@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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