

Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Bájos, családi ház bővítési lehetőséggel, csendes helyen Sulzbach-Laufenben

VP azonosító: 25256245

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 810 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

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

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Áttekintés

VP azonosító	25256245
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	319.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	134.60 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az ingatlan



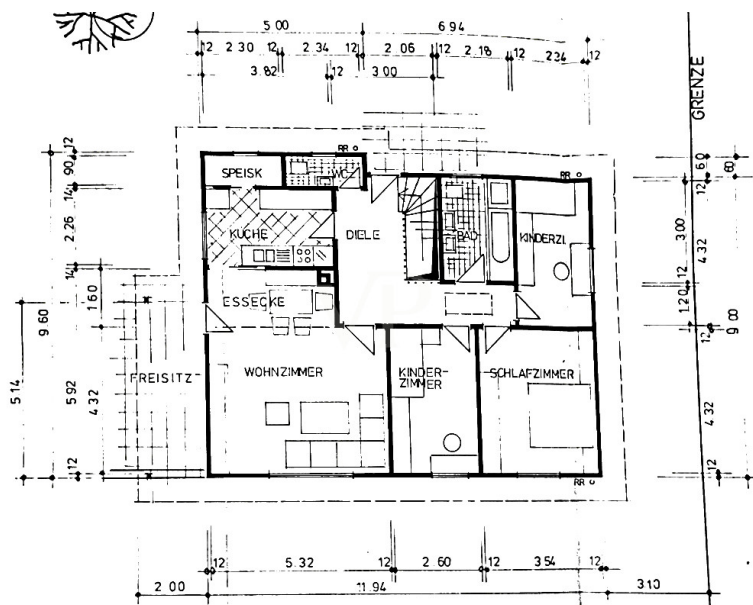
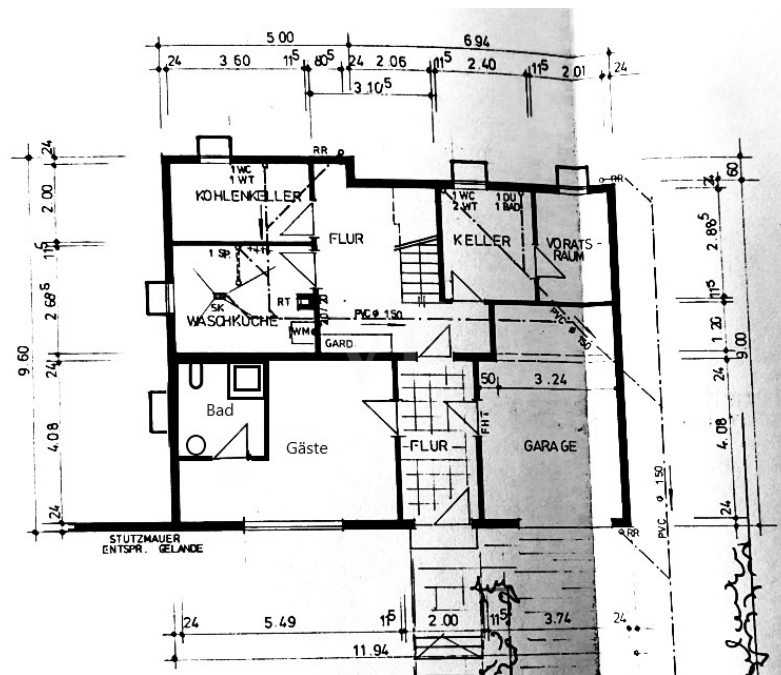
VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

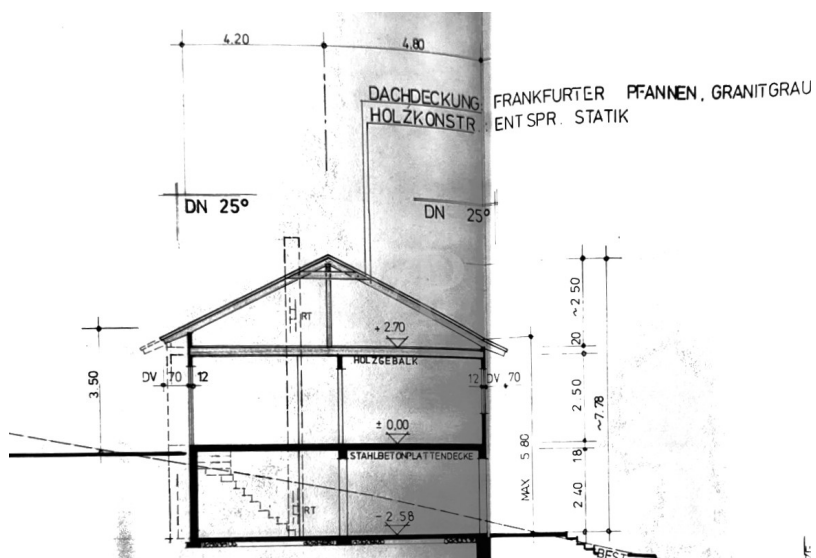
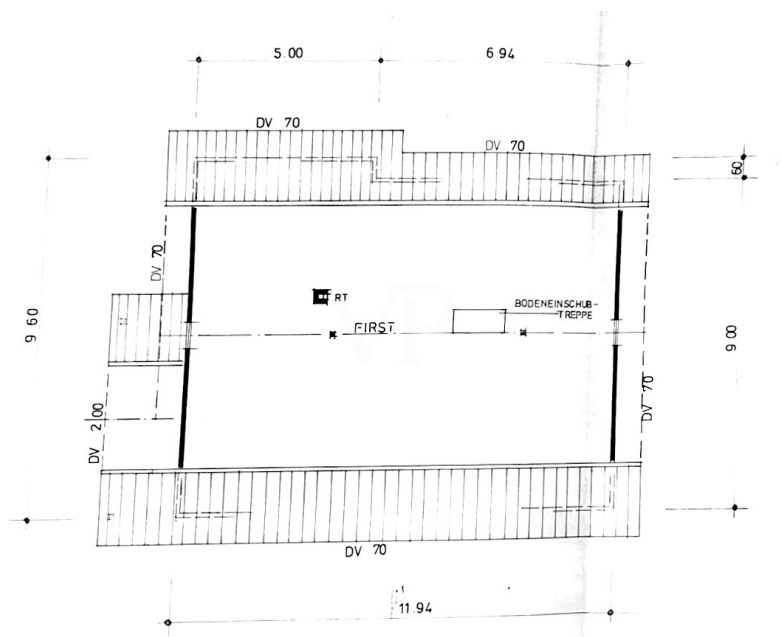
## Az ingatlan



VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Alaprajzok





VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Az első benyomás

Sulzbach-Laufen kellemesen csendes lakóövezetében található ez a jól karbantartott családi ház, amely igazi helytakarékos csodaként szolgál, rengeteg bájjal és lehetőséggel. Az ingatlan egy körülbelül 810 m<sup>2</sup>-es, érett telken fekszik, szépen parkosított kerttel, befutott fákkal, gyümölcsfákkal és tágas terasszal. Itt élvezheti a magánéletet és a természetet – ideális családok, a nyugalomra és csendre vágyók vagy a térre szoruló szabadúszók számára. A körülbelül 110 m<sup>2</sup>-es ház jól megtervezett és rugalmas elrendezéssel büszkélkedhet, összesen öt szobával. A földszinten egy különállóan megközelíthető vendégszoba vagy iroda található saját fürdőszobával, zuhanyzóval, WC-vel és mosdóval – ideális látogatók számára, dolgozószobaként vagy külön helyiségként idesebb gyermekek számára. Ezen az emeleten található még egy nagy garázs, ahonnan közvetlenül be lehet jutni a házba, egy praktikus pince (termosz/vizes pince), egy háztartási/mosókonyha és további tárolóhelyiség. Az emeleten egy tágas elosztó fogadja Önt, amely az összes szobába vezet. A tágas nappali mellett található egy jól karbantartott, beépített konyha és egy hozzá tartozó kamra, egy különálló vendég WC, egy világos fürdőszoba zuhanyzóval, fürdőkáddal és WC-vel, valamint további három hálószoba (egy fő hálószoba és két gyerekszoba). A ház szíve a nagyméretű és nyitott terasz nappali és étkező, hangulatos fatüzelésű kályhával, amely különösen kellemes hangulatot teremt a hidegebb hónapokban. Innen közvetlenül a nagy teraszra és a buja kertbe juthatunk. Különleges látványosság a tetőtér átalakítása, amely további lehetőségeket kínál lakótér vagy tárolás céljából. Az ingatlant elektromos éjszakai hotárolós fűtőberendezések és a nappaliban központilag elhelyezett fatüzelésű kályha fűti. Az ingatlan jó, használt állapotban van. Kívül egy természetes kert található számos cserjével és gyümölcsfával, valamint egy tágas elokert lejtőn. Egyetlen garázs, amely egy nagyméretű kocsifelhajtón keresztül közelíthető meg, és további tárolóhelyiség teszi teljessé az ajánlatot.

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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