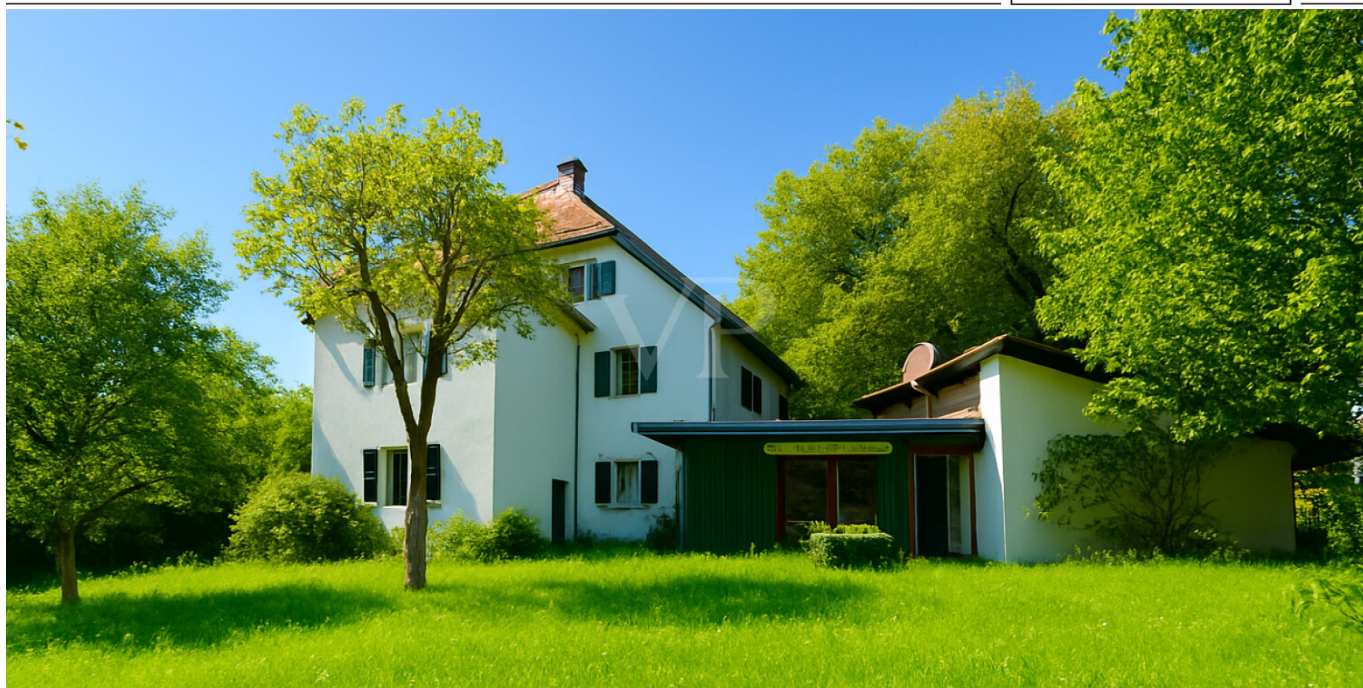


Sulzbach-Laufen

# Történelmi gyöngyszem modern kényelemmel – élet és munka egy fedél alatt Sulzbach-Laufenben

VP azonosító: 25256252



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

VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 313 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 2.936 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

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

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25256252                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 313 m²                                       |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                                 |
| Szobák                | 10                                               |
| Hálósobák             | 5                                                |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 1824                                             |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 695.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 155 m²                                                                |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély     |

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |             |                    |                                         |
|-----------------|-------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Tűzhely     | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Hőszivattyú |                    |                                         |

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



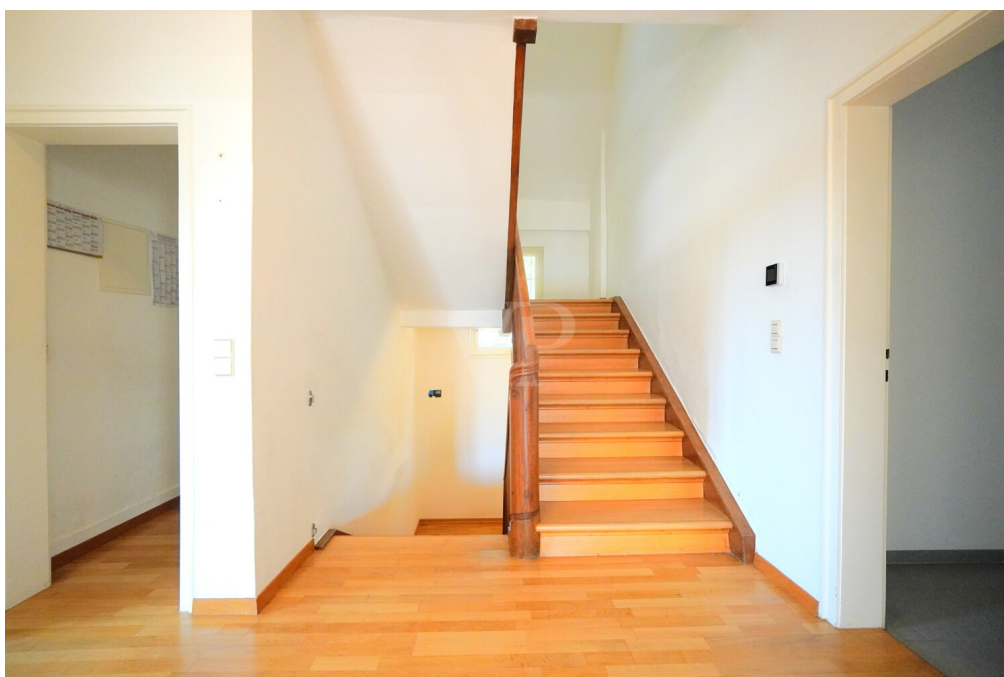
VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



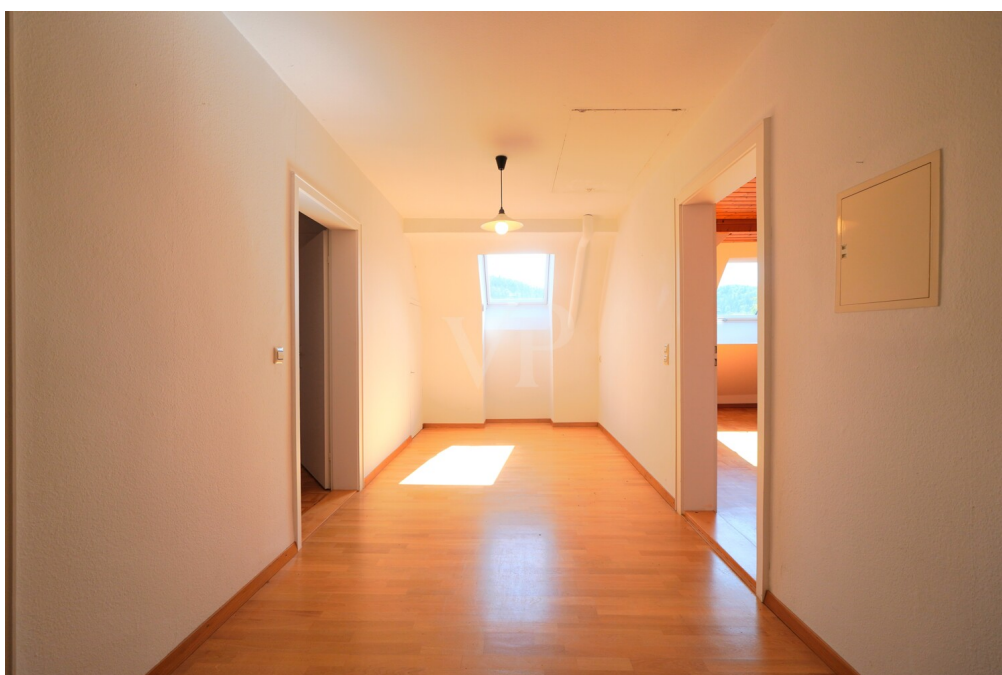
VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



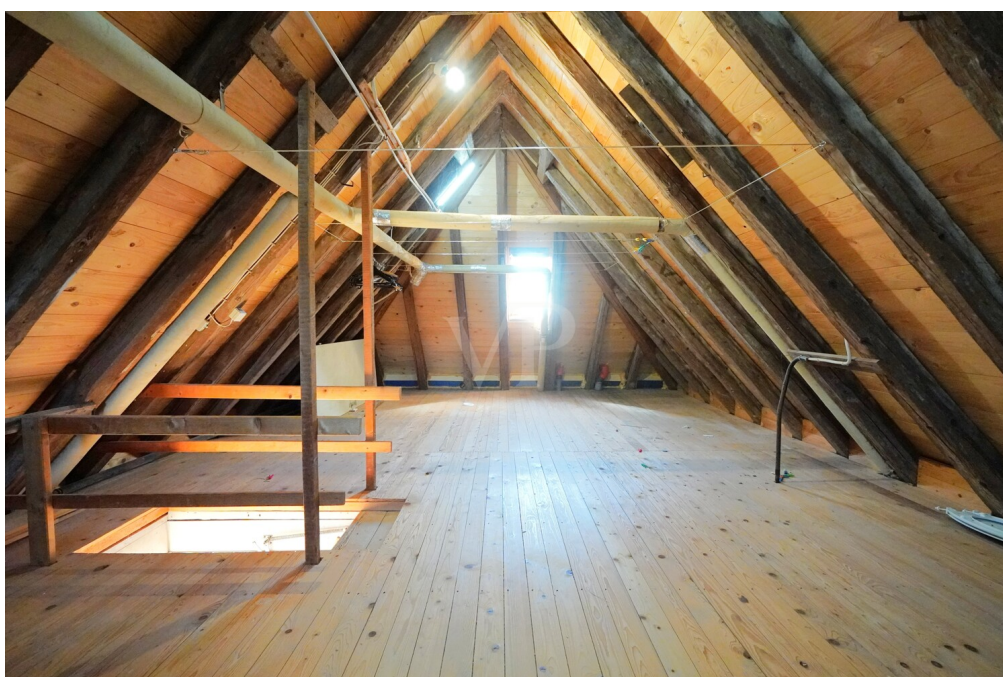
VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



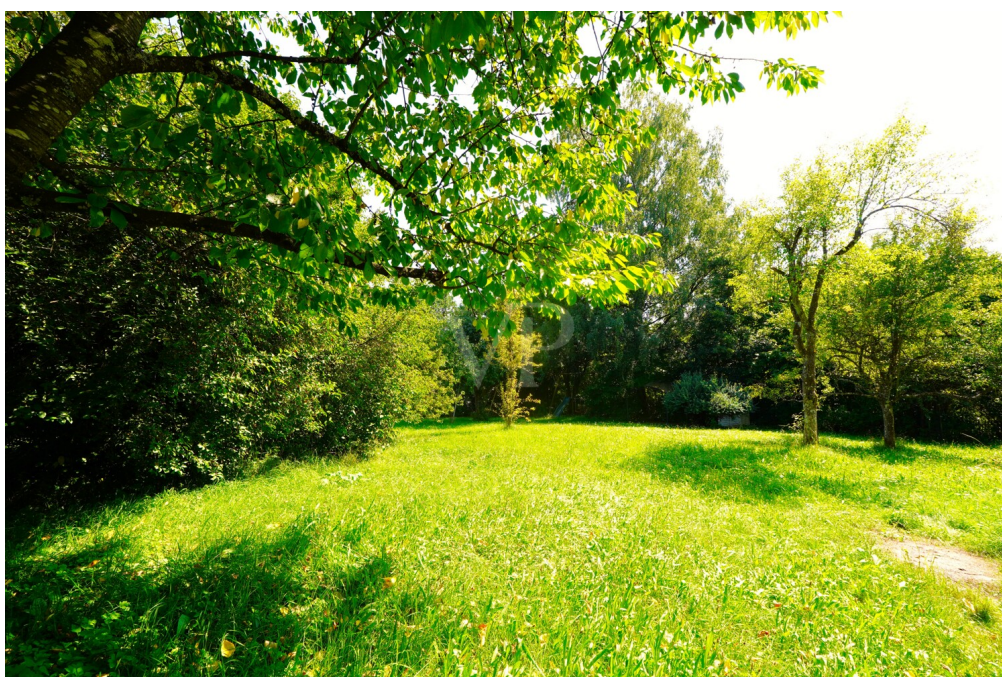
VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



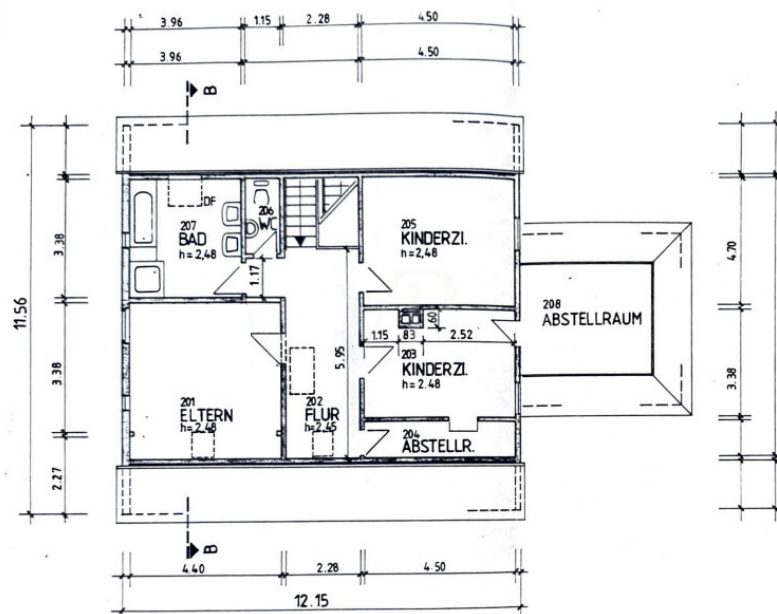
VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – egy olyan helyen, ahol a történelem találkozik a modern életminőséggel. Ez a kivételes, muemlékvédelem alatt álló ingatlan, amely egykor fenséges erdészeti hivatal volt, lenyugözoen ötvözi a letunt korok varázsát a modern technológia elonyeivel. Az idilli Sulzbach-Laufen faluban megbúvó rendkívüli birtok – egykori erdészeti hivatal – egyedülállóan ötvözi a történelmet, a báj és a modern életminőséget. A főépület, amelynek eredete 1824-re nyúlik vissza, 1920-ban bővítették, majd 1992-ben bővítéssel egészült ki. Egy lenyugözo, teljesen bekerített, körülbelül 2936 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan körülbelül 313 m<sup>2</sup> lakóterületet, egy körülbelül 95 m<sup>2</sup>-es sokoldalúan használható üzlethelyiséget, valamint további 60 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál a melléképületben. Az ingatlant folyamatosan modernizálták, legutóbb a legmodernebb technológiával: 2024-ben egy levegő-víz hőszivattyút és egy akkumulátoros tárolóval ellátott fotovoltaikus rendszert telepítettek, jelentősen optimalizálva az energiaegyensúlyt. További modernizációk, mint például az új ablakok (2018), egy autóbekötő (2014) elektromos járműtöltő állomással (2021), tetőfelújítás (2014), homlokzatfelújítás (2012), valamint az emeleti konyha és fürdőszoba felújítása (2012) kiemelik a jól karbantartott és modernizált általános állapotot. Az alaprajz rugalmasságával lenyugözo, lehetővé téve mind a tisztán lakáscélú felhasználást, mind a lakás és a munka kombinációját egy fedél alatt. Ezenkívül három különálló (lakó)egységre osztható. A teljes földszint lakóterként vagy iroda/üzlethelyiségként is használható. A földszinten egy tágas bejárat fogadja a látogatókat, majd egy világos nappali kandallócsatlakozással és három sokoldalú szobával. A bővítményben található irodaterület, amely négy irodából, különálló férfi és női mosdókból, valamint a lenyugözo, tágas boltosított pincébe való bejutásból áll, mind a főépületből, mind egy külön bejáraton keresztül megközelíthető. Az emeleten egy tágas nappali található erkéllyel, egy hálószoba gardrób szobával, egy étkező, egy teljesen felszerelt és jól karbantartott konyha tágas kamrával, külön WC-vel, valamint egy kényelmes fürdőszoba káddal, zuhanyzóval, bidével, WC-vel és mosdóval. A legfelső emeleten két tágas hálószoba, egy gyerekszoba, egy külön WC és egy másik fürdőszoba káddal, zuhanyzóval és mosdóval található. A tetőtér további tárolóhelyet biztosít, és kiváló állapotban van. A külső megjelenés ugyanolyan lenyugözo, mint a belső: egy kétállásos és fali dobozos autóbekötővel ellátott kocsibekötő, egy külön terasz, egy további kocsibekötő, idős fák, valamint egy melléképület, amely bőséges helyet kínál tárolásra vagy muhelyhasználatra, teszi teljessé az ingatlant. Ez az ingatlan valóban egyedülálló – ideális azok számára, akik értékelik a történelmi építészetet a modern kényelemmel kombinálva, és a lakó- és kereskedelmi célú felhasználás tekintélyes keverékét keresik. Hozzáadott értéke: Ez a birtok sokkal több, mint egy ház – egy olyan hely, amely tökéletesen ötvözi a munkát és a magánéletet, egyesíti a történelmi jellemzőket a

legmodernebb technológiával, és teret kínál az elképzeléseinek. Akár egy tekintélyes cégközpontot, egy többgenerációs otthont, vagy a lakhatás és a munka kombinációját képzelel el – itt tökéletesen felkészült a jövőre.

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Részletes felszereltség

Zusammengefasst die Highlights in der Einzelaufzählung:

- Ursprungsbaujahr 1824
- Baujahr Gebäudeanbau 1992
- Grundstückfläche ca. 2.936 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 313 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- Weitere Nutzflächen ca. 60 m<sup>2</sup> (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.

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## További információ / adatok

**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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

## 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)