

Sulz am Neckar / Hopfau

# Historisches Bauernhaus-Ensemble mit Scheune, Veranda und Obstgarten am Bach

Codice oggetto: 26200004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 929 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26200004</b>
Superficie netta	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1807</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x Carport</b>

Prezzo d'acquisto	<b>389.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa colonica</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2015</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## La proprietà



**Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## Una prima impressione

Dieses sorgfältig gepflegte Bauernhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 929 m<sup>2</sup>. Die Immobilie stammt aus dem Baujahr 1807 und steht unter Denkmalschutz. Das Anwesen liegt am Tobelbach und verbindet historische Bausubstanz mit modernen Anforderungen.

Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, eignet sich das Haus hervorragend für vielseitige Wohnbedürfnisse. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, zusätzlich sorgt im Obergeschoss ein Kachelofen für eine angenehme Atmosphäre und Wärme. Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert, zuletzt im Jahr 2015 mit einem Ausbau des Daches inklusive Dachgaube.

Das denkmalgeschützte Bauernhaus verfügt über eine Vielzahl attraktiver Nebenflächen. Eine großzügige Scheune grenzt direkt an das Wohngebäude an und erlaubt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge steht ein Großcarport mit zwei Stellplätzen zur Verfügung, welcher zusätzlich über einen Dachraum verfügt.

Für eine nachhaltige Wasserversorgung sorgt eine Zisterne mit Hauswasserwerk. Die Versorgung mit Energie erfolgt über einen eigenen Gastank mit 4.800 Litern Fassungsvermögen. Das Haus ist nicht unterkellert, bietet jedoch zahlreiche Nutzräume und beheizte Räume im Erdgeschoss. Die Wohnräume erstrecken sich über das Obergeschoss, das erste und das zweite Dachgeschoss.

Ein besonderes Highlight ist die große Veranda im Obergeschoss, die zum Verweilen einlädt und einen überdachten Bereich mit massiver Holzkonstruktion sowie Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet. In diesem Bereich kann man entspannte Stunden im Freien genießen. Die Einbauküche ist mit elektrischen Großgeräten ausgestattet und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis.

Die historische Bausubstanz bleibt durch freigelegtes, offenes Fachwerk sichtbar. Ein Aufzug für Brennholz erleichtert zudem das Beheizen des Kachelofens im Winter. Der Außenbereich beeindruckt mit einem Obstbaumbestand und reichlich Gartenfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber erlaubt.

Die kontinuierliche Pflege und Modernisierungen der letzten Jahre zeigen sich in folgenden Maßnahmen: 1999 Wärmedämmung der Außenwände, 2000 Austausch der Fenster und Türen, 2000-2004 umfassender Innenausbau inklusive Wasser, Elektrik und Böden, 2001

**Installation des Kachelofens sowie Dachsanierung mit Wärmedämmung, 2003 Installation der Gastbrennwertheizung, Bau der Zisterne und Sanierung der Bäder, 2007 Errichtung des Carports und 2015 der Dachausbau mit Gaube.**

**Das Anwesen zeichnet sich durch sein traditionelles Erscheinungsbild und die charakteristische Fachwerkfassade mit roten Fensterläden aus. Die Innenräume verbinden Holzelemente, freiliegende Deckenbalken und Holzverkleidungen mit modernen Fenstern und Heizkörpern, wodurch eine besondere Wohnatmosphäre entsteht. Die offene Holzterasse verbindet die Etagen auf ansprechende Weise.**

**Abgerundet wird das Angebot durch die ruhige, naturnahe Lage und die gute Einbettung in eine Umgebung mit angrenzenden Bauernhäusern, weiten Wiesenflächen und Waldbestand. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Charme und der Ausstattung dieses historischen Bauernhauses.**

**Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Dettagli dei servizi**

- **denkmalgeschütztes Bauernhaus**
  - **mit Scheune**
  - **Großcarport mit 2 Stellplätzen und Dachraum**
  - **Zisterne mit Hauswasserwerk**
  - **eigener Gastank (4.800l)**
  - **nicht unterkellert**
  - **Nutzräume und beheizte Räume im Erdgeschoss**
  - **Wohnräume im Ober-, 1. und 2. Dachgeschoss**
  - **große Veranda im Obergeschoss**
  - **Kachelofen**
  - **Einbauküche inkl. elektr. Großgeräte**
  - **offenes Fachwerk**
  - **Aufzug für Brennholz**
  - **Obstbaumbestand**
  - **Lage am Tobelbach**
- Sanierungen**
- **1999 08 Wärmedämmung Außenwände**
  - **2000 10 Fenster und Türen**
  - **2000 - 2004 Innenausbau (Wasser, Elektrik, Böden, etc.)**
  - **2001 07 Kachelofen**
  - **2001 12 Dachsanierung inkl. Wärmedämmung**
  - **2003 06 Gastbrennwertheizung und Zisterne**
  - **2003 09 Einbauküche und Badsanierung**
  - **2007 Carport**
  - **2015 Dachausbau mit Dachgaube**

**Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Tutto sulla posizione**

Sulz am Neckar besticht durch seine harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und einer familienfreundlichen Infrastruktur, eingebettet zwischen dem malerischen Schwarzwald und der Schwäbischen Alb. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen und sicheren Wohnumgebung, die durch eine ausgezeichnete Anbindung an Stuttgart und den Bodensee ergänzt wird. Hochwertige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie fortschrittliche Verkehrs- und Digitalisierungsprojekte schaffen ein Umfeld, das sowohl Ruhe als auch moderne Lebensqualität vereint. Besonders für Familien bietet Sulz am Neckar eine zukunftssichere Perspektive, unterstützt durch ein dynamisches Wirtschaftsumfeld und eine kontinuierliche Wertsteigerung im Immobilienmarkt.

Die Umgebung präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen können. In unmittelbarer Nähe laden liebevoll gestaltete Spielplätze und grüne Parkanlagen wie das Rosarium Hopfau, nur etwa acht Minuten zu Fuß entfernt, zu unvergesslichen Stunden im Freien ein. Für aktive Familien stehen vielfältige Sportmöglichkeiten in einem Umkreis von zehn bis zwölf Minuten Fußweg zur Verfügung, die Bewegung und Gemeinschaft fördern. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Hopfau Dobel, Hopfau Rathaus und Glattalstraße gewährleisten eine bequeme und sichere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Bildungseinrichtungen sind hier besonders familiengerecht: Der Evangelische Kindergarten sowie die Grundschule Hopfau sind in nur acht bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine vertrauensvolle Umgebung für die frühkindliche und schulische Entwicklung. Weiterführende Schulen wie das Albeck-Gymnasium sind ebenfalls gut angebunden bequem mit dem Bus erreichbar. Gesundheitsversorgung genießt in Sulz am Neckar einen hohen Stellenwert – Apotheken und Allgemeinmediziner befinden sich in der Stadt Sulz, wobei die Nähe zu Busstationen den Zugang erleichtert. Für den täglichen Bedarf sorgen diverse Einkaufsmöglichkeiten, die das Leben der Familien komfortabel ergänzen.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gleichzeitig bestens vernetzte Umgebung legen, ist Sulz am Neckar ein idealer Wohnort. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftssicherheit zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich geborgen fühlen können.

**Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Eckhard Schäffner**

---

**Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar**

**Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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