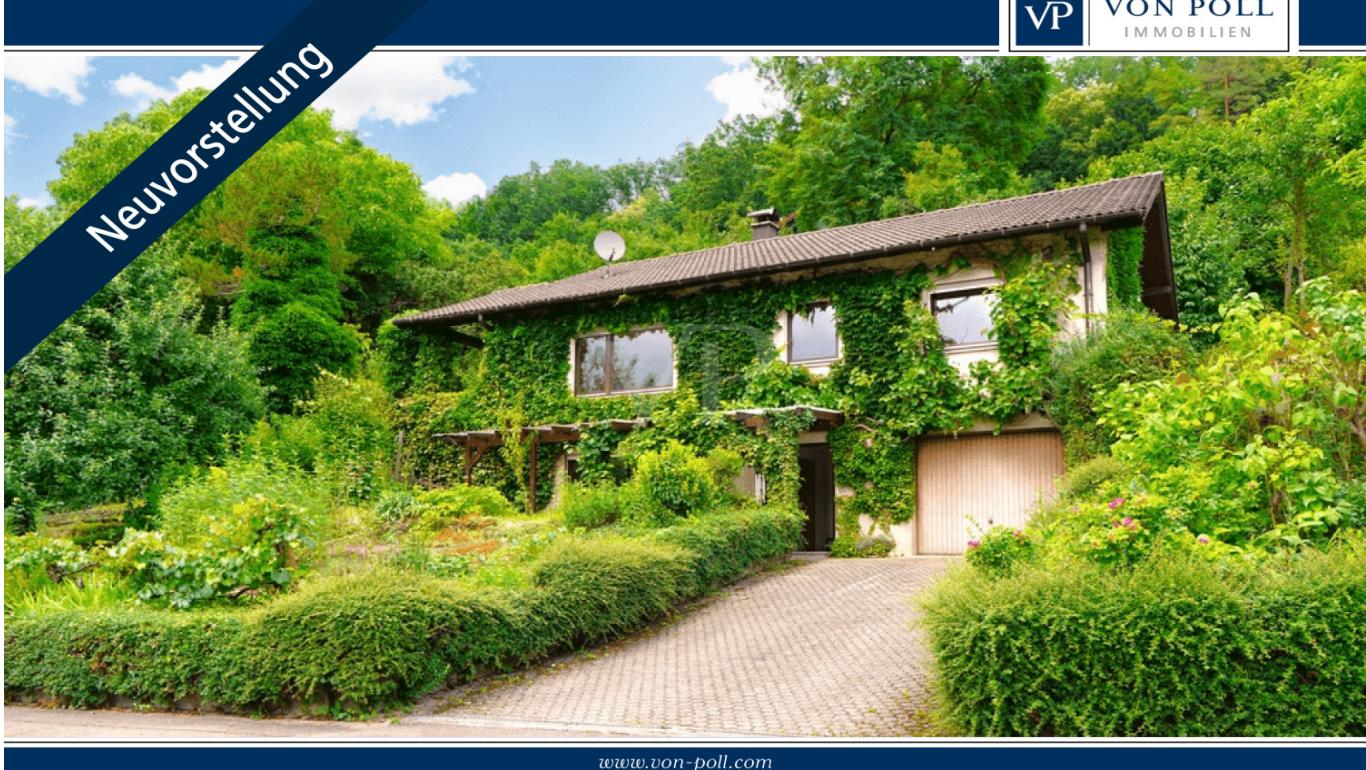


Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Affascinante casa indipendente con possibilità di ampliamento in posizione tranquilla a Sulzbach-Laufen

Codice oggetto: 25256245

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m²

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

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

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25256245	Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	134.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

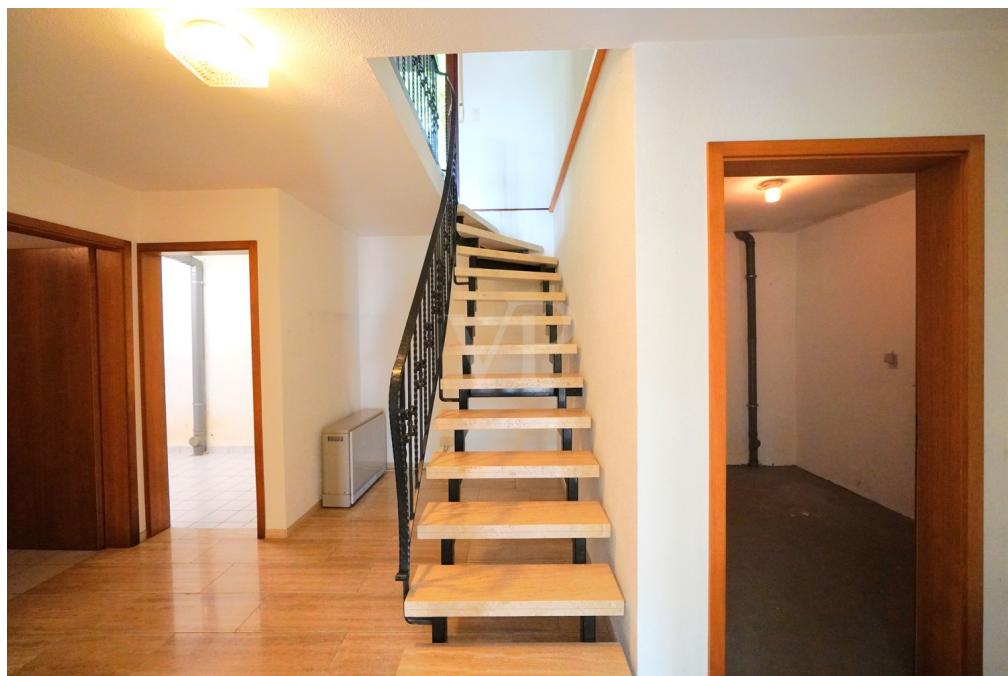
Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



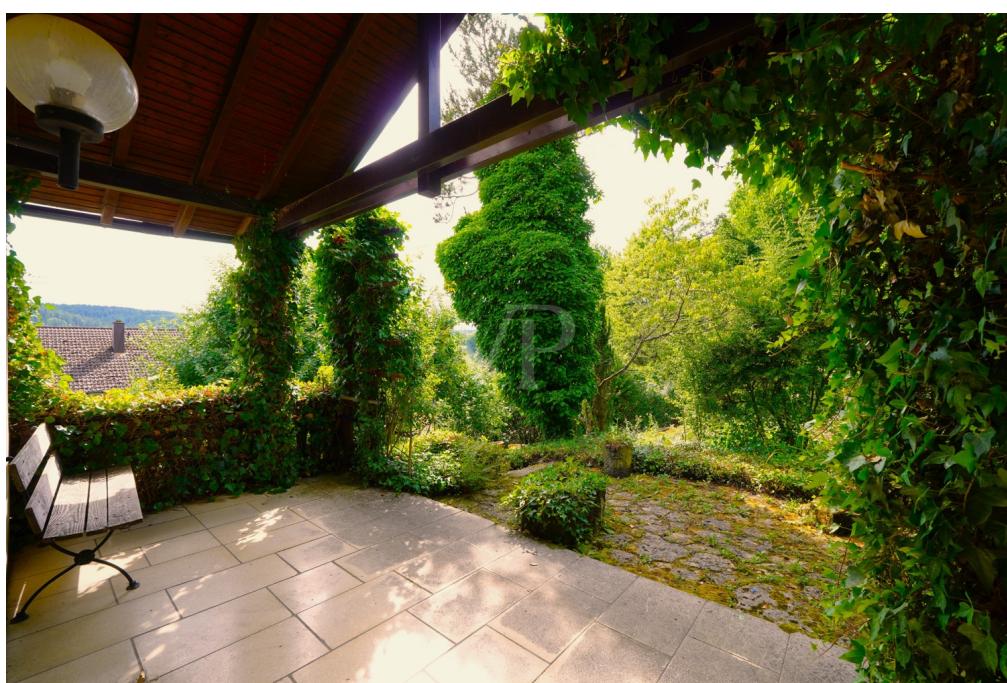
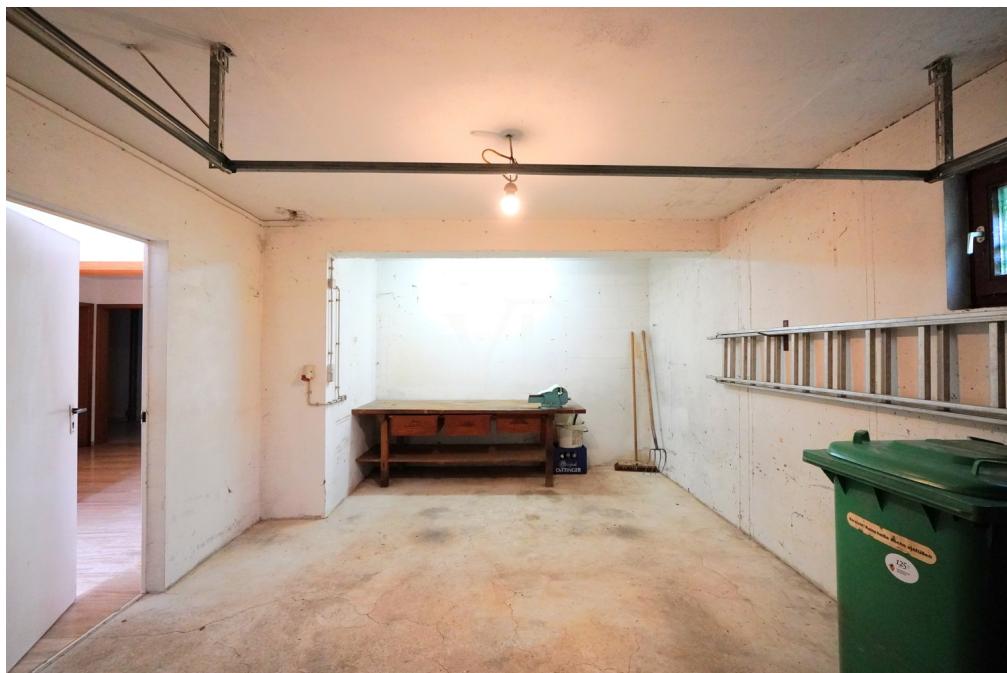
Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

La proprietà



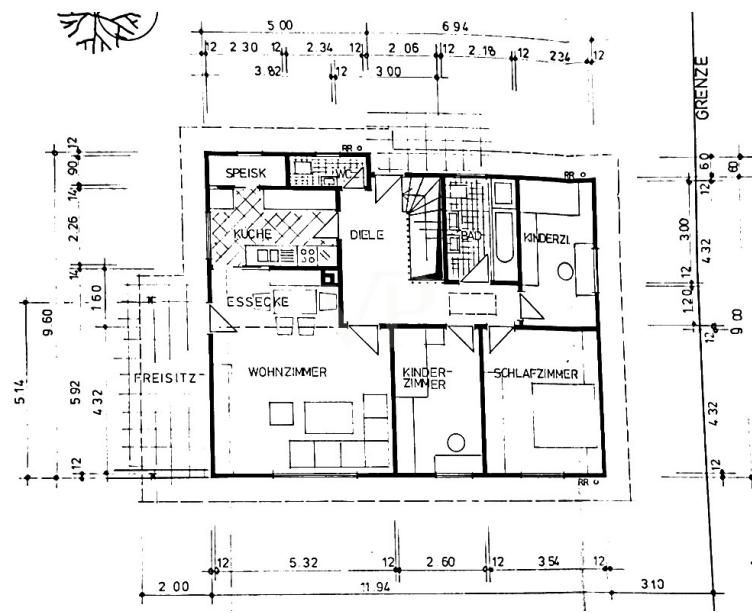
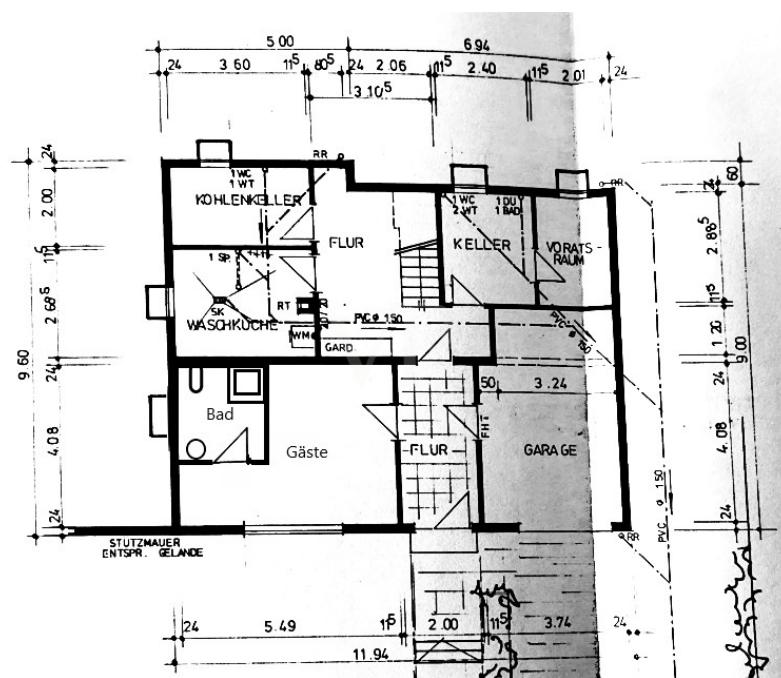
Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

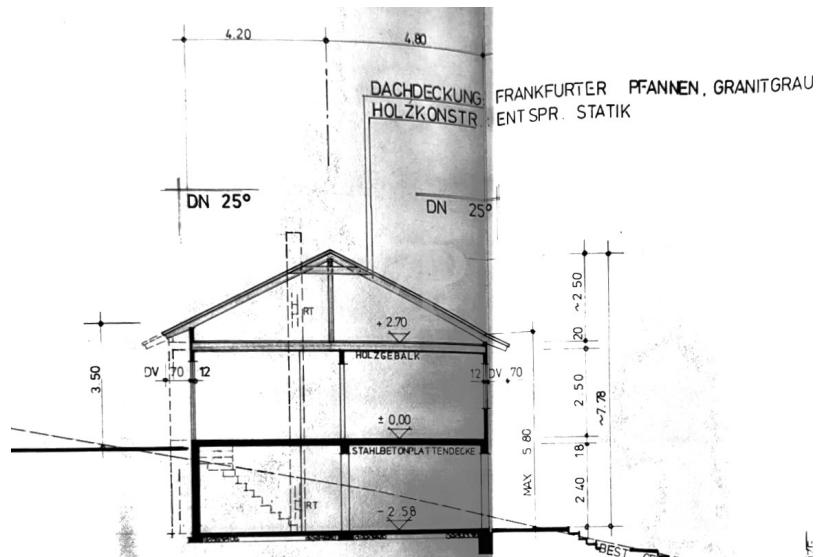
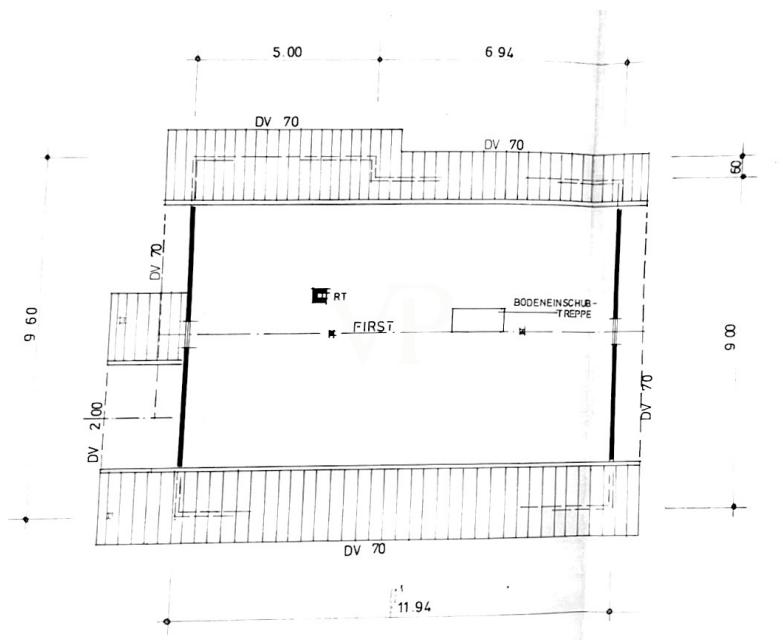
La proprietà



Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Una prima impressione

In una zona residenziale piacevolmente tranquilla di Sulzbach-Laufen, questa casa indipendente ben tenuta si presenta come una vera meraviglia salvaspazio con tanto fascino e potenziale. La proprietà si trova su un terreno colto di circa 810 m² con un giardino curato con cura, alberi secolari, alberi da frutto e un'ampia terrazza. Qui potrete godervi la privacy e la natura: ideale per famiglie, chi cerca pace e tranquillità o liberi professionisti che necessitano di spazio. La casa di circa 110 m² vanta una disposizione ben progettata e flessibile con un totale di cinque stanze. Al piano terra si trova una camera per gli ospiti o un ufficio con accesso separato, dotato di bagno privato con doccia, WC e lavabo, ideale per gli ospiti, come ufficio in casa o come zona separata per i figli più grandi. Su questo piano si trovano anche un ampio garage con accesso diretto alla casa, una pratica cantina (cantina naturale/umida), una lavanderia/ripostiglio e ulteriore spazio di stoccaggio. Il piano superiore vi accoglie con un ampio corridoio che conduce a tutte le stanze. Oltre all'ampio soggiorno, troverete una cucina con mobili ben tenuti e una dispensa adiacente, un bagno per gli ospiti separato, un bagno luminoso con doccia, vasca e WC, nonché altre tre camere da letto (una camera da letto principale e due camerette per bambini). Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo open space con un'accogliente stufa a legna, che crea un'atmosfera particolarmente piacevole durante i mesi più freddi. Da qui si accede direttamente all'ampia terrazza e al rigoglioso giardino. Un punto di forza speciale è la soffitta convertibile, che offre ulteriore spazio abitabile o ripostiglio. La proprietà è riscaldata da termoconvettori elettrici ad accumulo e dalla stufa a legna centrale nel soggiorno. L'immobile è in buone condizioni, usato. All'esterno, troverete un giardino naturale con numerosi arbusti e alberi da frutto, oltre a un ampio giardino anteriore in pendenza. Un garage singolo, accessibile tramite un ampio vialetto, e ulteriore spazio di stoccaggio completano l'offerta.

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Details in der Aufzählung:

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ruhige Wohnlage im Wohngebiet
- Gepfleger 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

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Tutto sulla posizione

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 wirtschaftsstarken 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. fünfundsechzig 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.

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Ulteriori informazioni

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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25256245 - 74429 Sulzbach-Laufen / Sulzbach

Partner di contatto

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

Christopher Borstelmann

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com