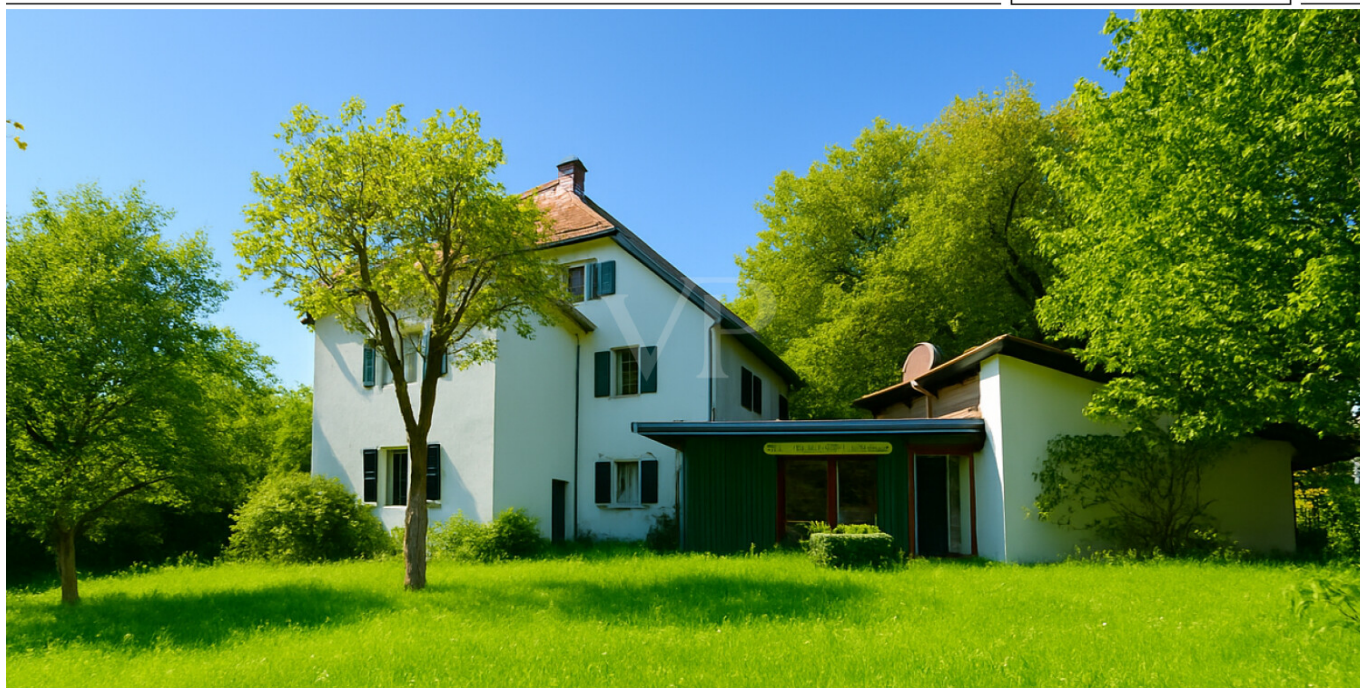


Sulzbach-Laufen

Un gioiello storico con comfort moderni: vivere e lavorare sotto lo stesso tetto a Sulzbach-Laufen

Codice oggetto: 25256252



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 313 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.936 m²

Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

- 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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25256252
Superficie netta	ca. 313 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1824
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 155 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



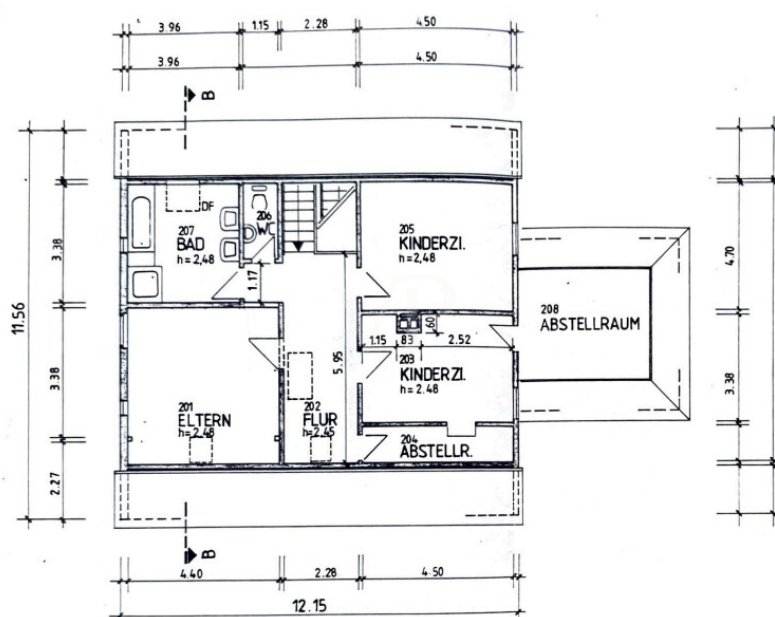
Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

La proprietà



Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

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: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa, un luogo dove la storia incontra il comfort abitativo contemporaneo. Questa eccezionale proprietà, un tempo un imponente ufficio forestale, è un esempio straordinario di come il fascino di epoche passate si unisca ai vantaggi della tecnologia moderna. Immersa nell'idilliaco villaggio di Sulzbach-Laufen, questa straordinaria tenuta, un tempo ufficio forestale, coniuga in modo unico storia, fascino e comfort abitativo moderno. L'edificio principale, le cui origini risalgono al 1824, è stato ampliato nel 1920 e completato da un'aggiunta nel 1992. Situata su un imponente terreno completamente recintato di circa 2.936 m², la proprietà offre circa 313 m² di superficie abitabile, uno spazio commerciale versatile di circa 95 m² e ulteriori 60 m² di superficie utilizzabile nella dependance. La proprietà è stata costantemente modernizzata, di recente con tecnologie all'avanguardia: nel 2024 sono stati installati una pompa di calore aria-acqua e un impianto fotovoltaico con accumulo, ottimizzando significativamente il bilancio energetico. Ulteriori ammodernamenti, come le nuove finestre (2018), un posto auto coperto (2014) con stazione di ricarica per veicoli elettrici (2021), la ristrutturazione del tetto (2014), il rifacimento della facciata (2012) e la ristrutturazione della cucina e del bagno al piano superiore (2012), sottolineano lo stato generale ben curato e modernizzato. La planimetria colpisce per la sua flessibilità, consentendo sia un uso puramente residenziale che una combinazione di vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Inoltre, può essere suddivisa in tre unità (abitative) separate. L'intero piano terra può essere utilizzato come spazio abitativo o come ufficio/commerciale. Al piano terra, un ampio ingresso accoglie i visitatori, seguito da un luminoso soggiorno con collegamento al camino e tre stanze versatili. Gli spazi adibiti a ufficio nell'ampliamento, composti da quattro uffici, servizi igienici separati per uomini e donne e accesso all'imponente e spaziosa cantina a volta, sono accessibili sia dall'edificio principale che tramite un ingresso separato. Al piano superiore troverete un ampio soggiorno con accesso al balcone, una camera da letto principale con cabina armadio adiacente, una sala da pranzo, una cucina completamente attrezzata e ben tenuta con una spaziosa dispensa, un WC separato e un comodo bagno con vasca, doccia, bidet, WC e lavabo. L'ultimo piano ospita due ampie camere da letto, una camera per bambini, un WC separato e un altro bagno con vasca, doccia e lavabo. La mansarda offre ulteriore spazio di archiviazione ed è in ottime condizioni. L'esterno è altrettanto impressionante quanto l'interno: un posto auto coperto con due posti auto e un wallbox, un patio separato, un ulteriore vialetto d'accesso, alberi secolari e una dependance con ampio spazio per deposito o uso officina completano la proprietà. Questa proprietà è davvero unica, ideale per coloro che apprezzano l'architettura storica combinata con i comfort moderni e cercano un prestigioso mix di uso residenziale e commerciale. Il suo valore aggiunto:

questa tenuta è molto più di una semplice casa: è un luogo che combina perfettamente lavoro e vita, unisce elementi storici con tecnologie all'avanguardia e offre spazio per la vostra visione. Che tu stia pensando a una prestigiosa sede aziendale, a una casa multigenerazionale o a una combinazione di vita e lavoro, qui sarai perfettamente attrezzato per il futuro.

Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Dettagli dei servizi

Zusammengefasst die Highlights in der Einzelaufzählung:

- Ursprungsbaujahr 1824
- Baujahr Gebäudeanbau 1992
- Grundstückfläche ca. 2.936 m²
- Wohnfläche ca. 313 m²
- Gewerbefläche ca. 95 m²
- Weitere Nutzflächen ca. 60 m² (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.

Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

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 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.

Codice oggetto: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

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