

Sulz am Neckar / Hopfau

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

Número da propriedade: 26200004



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

PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 929 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Numa vista geral

Número da propriedade	26200004	Preço de compra	389.000 EUR
Área	ca. 150 m <sup>2</sup>	Natureza	Quinta
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1807		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento central

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau

## O imóvel



**Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26200004 - 72172 Sulz am Neckar / Hopfau**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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