Sulz am Neckar

# Exklusiv saniertes Wohnhaus mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss

***Número de propiedad: 24200001***

**PRECIO DE COMPRA:** 630.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 200 $m^2$ • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 700 $m^2$

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24200001 |
| Superficie habitable | ca. 200 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Habitaciones | 8 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 1951 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 630.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023 |
| Estado de la propiedad | Estructura |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 35 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

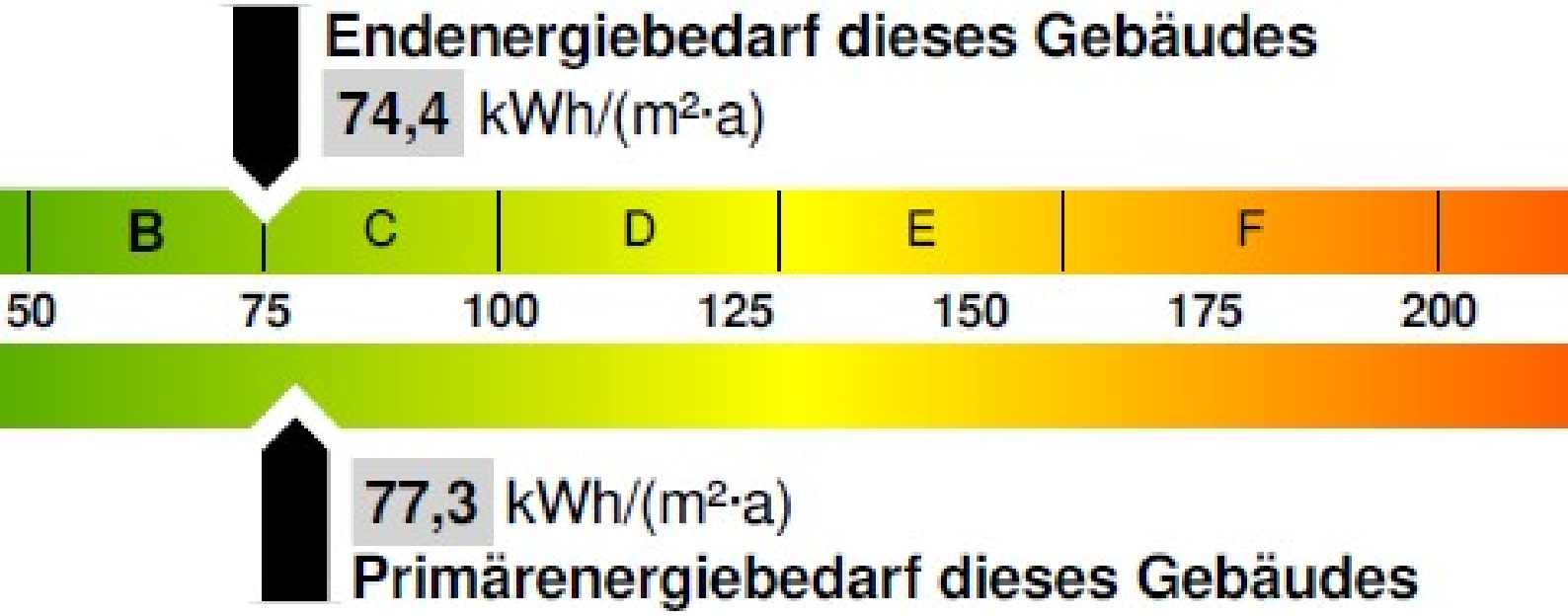
# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | LUFTWP |
| Certificado energético válido hasta | 08.02.2034 |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 74.40 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | B |

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# La propiedad



**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# Una primera impresión

Dieses sanierte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage und bietet eine Wohnfläche von ca. 200 m² auf einem Grundstück von ca. 700 m². Das Haus wurde im Jahr 1951 erbaut, im Jahr 1990 wurde der Anbau getätigt und zuletzt im Jahr 2023 modernisiert. Die moderne Ausstattung und der gehobene Zustand machen dieses Haus zu einem einladenden Anwesen. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, ideal für Gäste oder als Büro. Die offene Holzwangentreppe führt vom Erdgeschoss ins Obergeschoss, wo eine hochwertige Einbauküche mit elektrischen Geräten von Bosch und ein gemütliches Wohnzimmer mit Specksteinofen zu finden sind. Zwei weitere Zimmer ergänzen diese Wohnetage und bieten in der Nutzung eine hohe Flexibilität. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit einer großzügigen Dusche, Sauna und mit bodentiefem Holz-Dachflächenfenster, sowie ein Ruheraum und ein bis unter den First ausgebautes Schlafzimmer. Die Ausstattung des Hauses umfasst auch Stabparkett, Holzdielenböden, Linoleumböden und moderne Technik wie digitale Thermostate. Das Grundstück ist liebevoll gestaltet mit gepflegten Außenanlagen, exklusivem Eingangsbereich, einem Gartenteich, einem Carport mit 2 Stellplätzen und Satteldach, sowie einem Freiplatz und großzügigen Schuppen mit Strom. Die Holzfassade mit Vollwärmeschutz verleiht dem Haus einen besonderen Charme, während die großzügige Garteneinfriedung für Privatsphäre sorgt. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören zwei Terrassen im Südosten und Südwesten, sowie ein Balkon im Obergeschoss. Ein großes Gartentor, eine Zisterne und eine Satellitenanlage runden das Angebot ab. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung mit einer modernen L/W Wärmepumpe aus dem Jahr 2023. Dieses Haus bietet nicht nur viel Platz für eine Familie, sondern auch eine komfortable und einladende Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage machen diese Immobilie zu einem perfekten Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# Detalles de los servicios

- ruhige Ortsrandlage
- Anbau von 1990
- neue L/W Wärmepumpe 2023
- Vollwärmeschutz mit Holzfassade ringsum
- gepflegte Außenanlagen mit Baumbestand
- Carport mit 2 Stellplätzen und Satteldach
- 1 Freiplatz
- Großzügige Garteneinfriedung mit Steingabionen
- großes Gartentor
- überdachte Freifläche im Nordosten (Gartengeräte)
- Gartenteich
- Zisterne
- großzügige Schuppen mit Strom
- Satellitenanlage
- digitale Thermostate

Erdgeschoss

- Einliegerwohnung im EG mit separatem Zugang
- Stabparkett
- große Terrasse mit Glasdach und Verschattung im Südosten
- Einbruchschutz an allen Fenstern
- Terrasse im Nordwesten (Gartenseite)
- Bad mit Dusche im EG
- verputzter Gewölbekeller mit Ziegelboden
- gefliester Technikraum mit Ausgussbecken
- offene Holzwangentreppe EG-OG
- verglaster Windfang
- Fliesen diagonal verlegt
- 4 Hauseingänge

Obergeschoss

- hochwertige Einbauküche inkl. elektr. Großgeräte (Bosch)
- Bad mit Eckbadewanne und Doppelwaschtisch, Ausgussbecken
- Specksteinofen
- offene Holzwangentreppe OG-DG
- Holz - Dielenboden
- Balkon im Südwesten

Dachgeschoss

- Bad mit Dusche und Sauna im DG
- Ruheraum
- Schlafzimmer ausgebaut bis First
- Stabparkett
- Linoleum
- bodentiefes Holz-Dachflächenfenster im Bad
- Kunststoff-Dachflächenfenster

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# Todo sobre la ubicación

Die Stadt Sulz am Neckar hat 12.500 Einwohner und setzt sich aus den zehn Stadtteilen Sulz, Bergfelden, Dürrenmettstetten, Fischingen, Glatt, Holzhausen, Hopfau, Mühlheim, Renfrizhausen und Sigmarswangen zusammen. Die Stadt erstreckt sich von der Bundesautobahn A 81 bis in den Schwarzwald hinein und ist reizvoll eingebettet in das Neckartal, in das Glatttal und in das Mühlbachtal. Sulz am Neckar ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt mit der Kernstadt und den neun Teilorten im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes eingebettet in die Täler des Neckars, der Glatt und des Mühlbachs. Die romantischen Flusstäler, der Schwarzwald und die nahegelegene Schwäbische Alb prägen den Charakter der Landschaft. Sulz am Neckar ist ein ideales Urlaubsgebiet, auch für Radfahrer und Wanderer, mit preisgünstigen Quartieren und einer Fülle von Möglichkeiten, den Urlaub individuell zu gestalten. Zentral im schönen Mühlbachtal gelegen, liegt Bergfelden, der größte der neun Sulzer Stadtteile. Der Ort ist landschaftlich reizvoll entlang des Landschaftsschutzgebiets „Wachholderheide“ angesiedelt und trotzdem nur wenige Kilometer von der Autobahn 81 Stuttgart-Bodensee entfernt. Das Wahrzeichen des Ortes ist die in den Jahren 1513 bis 1517 erbaute Remigiuskirche mit Wehranlagen, die heute zu den am besten erhaltensten Kirchenburgen in Baden-Württemberg zählt. Die gut ausgebaute Infrastruktur, der größte der kommunalen Kindergärten mit verschiedenen Betreuungsangeboten, einer Grundschule mit verlängerten Öffnungszeiten, Geschäften des täglichen Bedarfs und einer vielfältigen Freizeit- und Vereinslandschaft, machen Bergfelden zu einer mehr als attraktiven Wohngemeinde.

**Número de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 74.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 de propiedad: 24200001 - 72172 Sulz am Neckar**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2  Horb a.N. / Freudenstadt
E-Mail: horb@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com