

Schwäbisch Hall / Sulzdorf

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit beheiztem Wintergarten, großzügigem Garten und vielen Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 24256193



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

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.061 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24256193
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	17.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	121.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



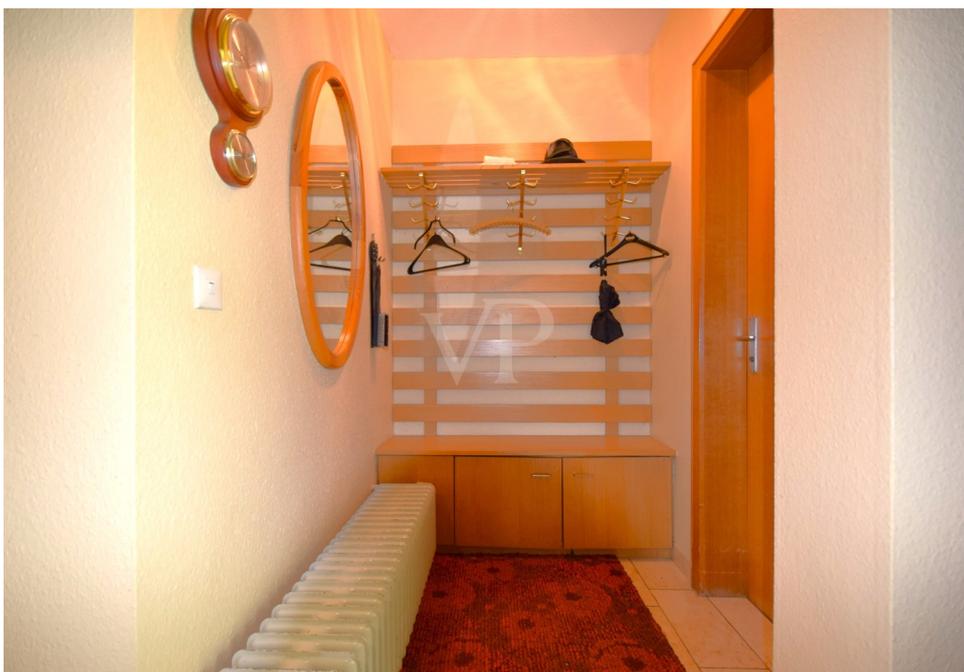
CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



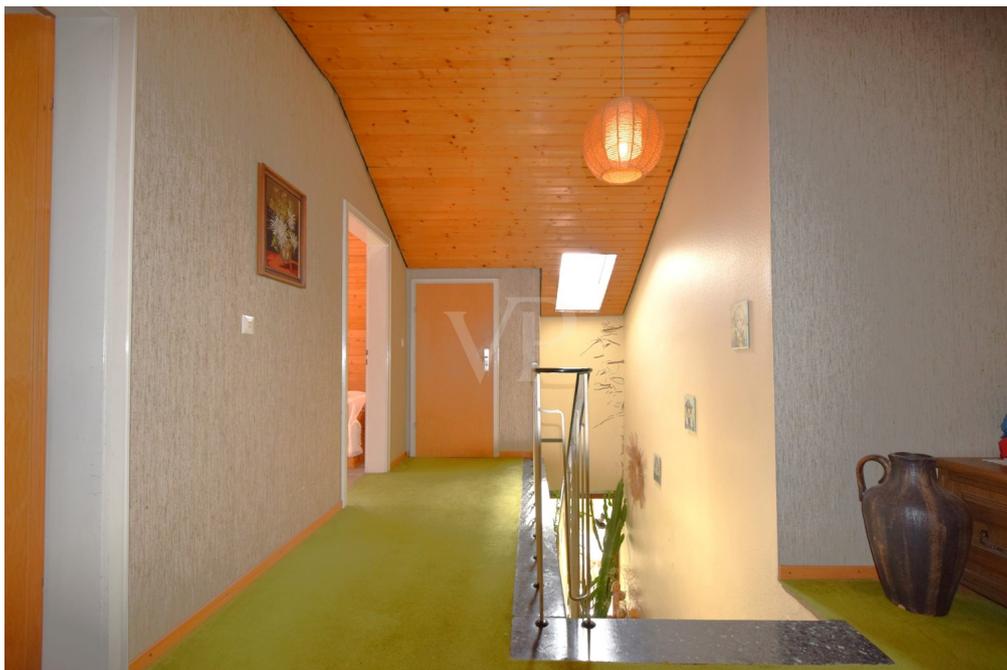
CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## La propriété



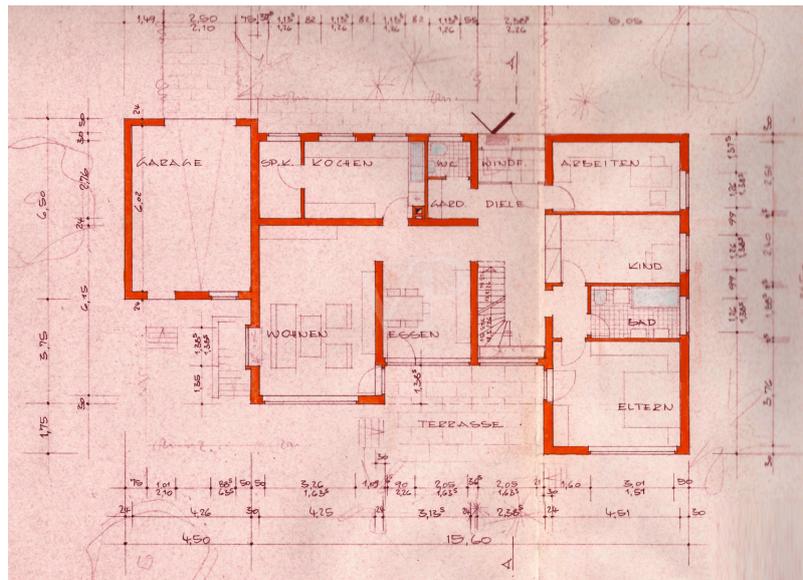
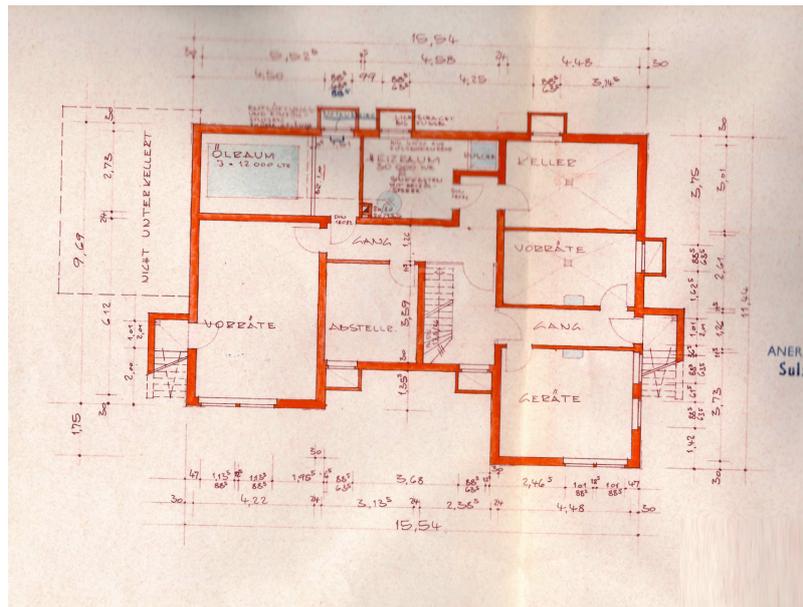
CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

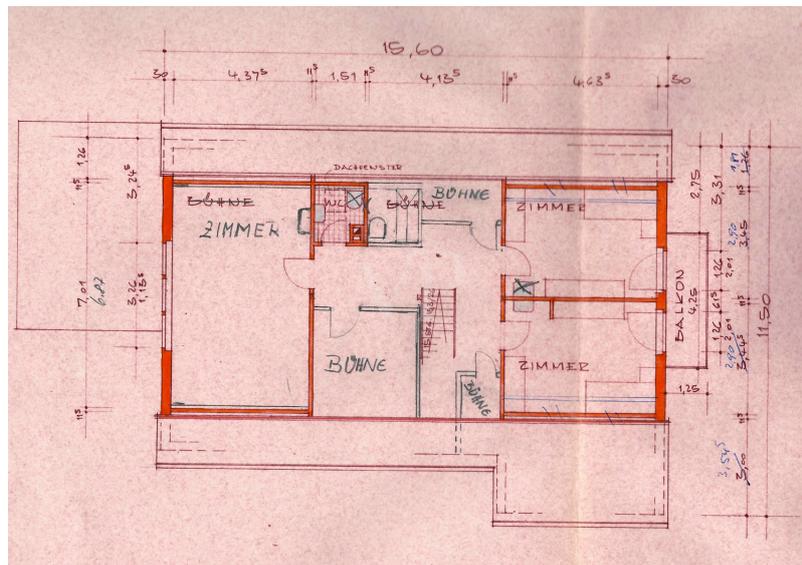
## La propriété



CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## Une première impression

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.061 m<sup>2</sup>. Das gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1968 fertiggestellt und verfügt über 8 Zimmer, darunter befinden sich vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Büro- / Gästezimmer und ein Kinderzimmer. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine attraktive Raumaufteilung. Im Erdgeschoss angefangen, befinden sich im Eingangsbereich eine geräumige Garderobe, sowie ein angrenzendes separates Gäste WC. Linkerhand im Flur befindet sich ein Bürozimmer, ein Kinderzimmer, das modernisierte Badezimmer, sowie das Hauptschlafzimmer auf dieser Ebene. Rechts des Flures gelangt man in den Wohn- und Essbereich. Separat befindet sich die Küche mit Einbauküche und angrenzendem Abstellraum für Ihre Vorräte und Haushaltsutensilien. Das Highlight der Immobilie ist zweifellos der beheizte großzügige Wintergarten, der das ganze Jahr über genutzt werden kann, welcher sowohl über den Essbereich als auch durch das Wohnzimmer oder das Hauptschlafzimmer zu erreichen ist. Beheizt wird der Wintergarten über angebrachte Heizkörper in Verbindung mit der Zentralgasheizung oder über einen charmanten Kaminofen, der ein zusätzliches wohlige Ambiente an kalten Tagen verschafft. Durch die optimale Südausrichtung können hier die Sonnenstunden von frühmorgens bis in die Abendstunden genossen werden. Im Dachgeschoss befinden sich rechts des Treppenaufgangs zwei Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein kleines Badezimmer mit Wanne und WC sowie ein sehr großzügiges Schlafzimmer mit Waschtisch. Weiter finden Sie zusätzliche Stellflächen unterhalb der Dachschrägen, um Ihre Utensilien sauber und trocken zu verstauen. Das Anwesen ist vollständig unterkellert und bietet neben ausreichend Stellfläche, auch Potenzial zum weiteren Ausbau für z. B. einen Wellnessbereich / Sauna oder Hobbyraum. Ausreichend Tageslicht verschafft Ihnen hier ebenfalls eine wohnliche Atmosphäre. Im Keller finden Sie neben einer Werkstatt, drei weitere Kellerräume vor, welche als Stellfläche für z.B. Gartengeräte, Fahrräder oder aber Lebensmittel des täglichen Gebrauchs dienen. Ein großer Stahlwassertank mit insgesamt 12.000 Liter Fassungsvermögen, bietet Ihnen eine tolle Möglichkeit Regenwasser aufzufangen und für die Außenbewässerung zu nutzen. Ein Heizraum mit kleiner Dusche rundet diese vielseitige Nutzung im Untergeschoss ab. Zudem verfügt der Keller über zwei separate Ausgänge (jeweils Ost und West) zum Außenbereich. Die Qualität der Gesamtausstattung der Immobilie wird als gepflegt - altersbedingt eingestuft. Das Anwesen selbst liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Zwei separate Einzelgaragen bieten Ihnen praktische Parkmöglichkeiten an der Immobilie. Diese Immobilie bietet viel Platz für eine Familie und lädt zum Wohlfühlen ein. Interessenten haben die Möglichkeit, die Immobilie vor Ort zu

besichtigen, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Für weitere Informationen und für die Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## Détails des commodités

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Gesamte Wohnfläche 210 m<sup>2</sup>
- Laufend modernisiert
- Zwei Einzelgaragen
- Beheizter Wintergarten
- Fußbodenheizung im Bad EG
- Ursprüngliche Deckenhöhe im EG 2,75m, KG 2,50m
- Solarthermie
- Großzügige Gartenfläche
- Zwei separate Kellerabgänge

Modernisierungen:

- 2020 Gastherme
- 2012 Badezimmer EG
- 2008 Fenster
- 2007 Fassade inkl. Dämmung
- 2002 Solarthermie
- 1983 Wintergarten

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie, bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort.

**CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf**

## Tout sur l'emplacement

Der Teilort Sulzdorf liegt mit dem PKW gut erreichbar ca. 5 Kilometer östlich von Schwäbisch Hall mit ca. 2.900 Einwohnern. Das Anwesen selbst liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Sie erreichen alle Einkaufsmöglichkeiten also bequem zu Fuß oder in nur wenigen Minuten mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmittel. Auch in direkter Lage befindet sich eine Grundschule, ein Kindergarten, die weiterführende Schule, Ärzte, Apotheken, Banken sowie die Bausparkasse und Hochschule. Die Ortsmitte präsentiert sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsbereich mit ansprechendem Dienstleistungsangebot: Hier liegt unter anderem das evangelische Gemeindezentrum, eine Bankfiliale, eine Postfiliale sowie ein Lebensmittelmarkt. Neben einigen Gastronomiebetrieben haben sich in Sulzdorf, vor allem im Gewerbegebiet im Südwesten der Ortschaft, zahlreiche mittelständische Betriebe angesiedelt. In Sulzdorf gibt es zwei Kindertageseinrichtungen und eine Grundschule, außerdem eine Turn- und Festhalle sowie eine Ballspielhalle.

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 24256193 - 74523 Schwäbisch Hall / Sulzdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19 Schwäbisch Hall  
E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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