Sulzbach-Laufen

Ein historisches Juwel mit modernem Komfort – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach in Sulzbach-Laufen

Objektnummer: 25256252

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 313 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 2.963 m²

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Auf einen Blick

Objektnummer	25256252
Wohnfläche	ca. 313 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1824
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	KEIN

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

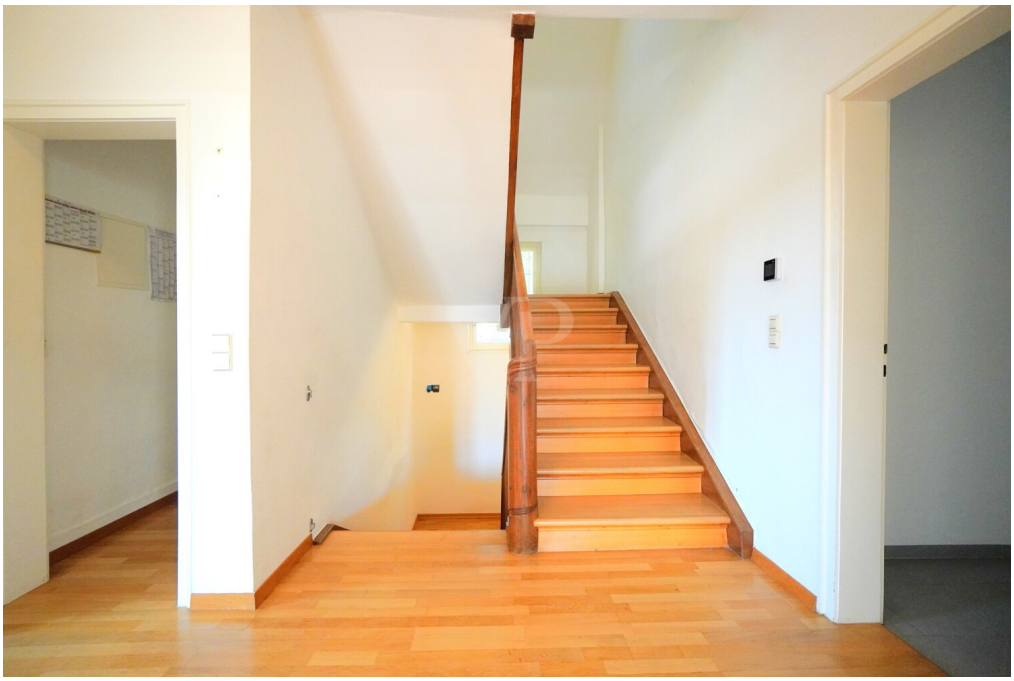
Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie



Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

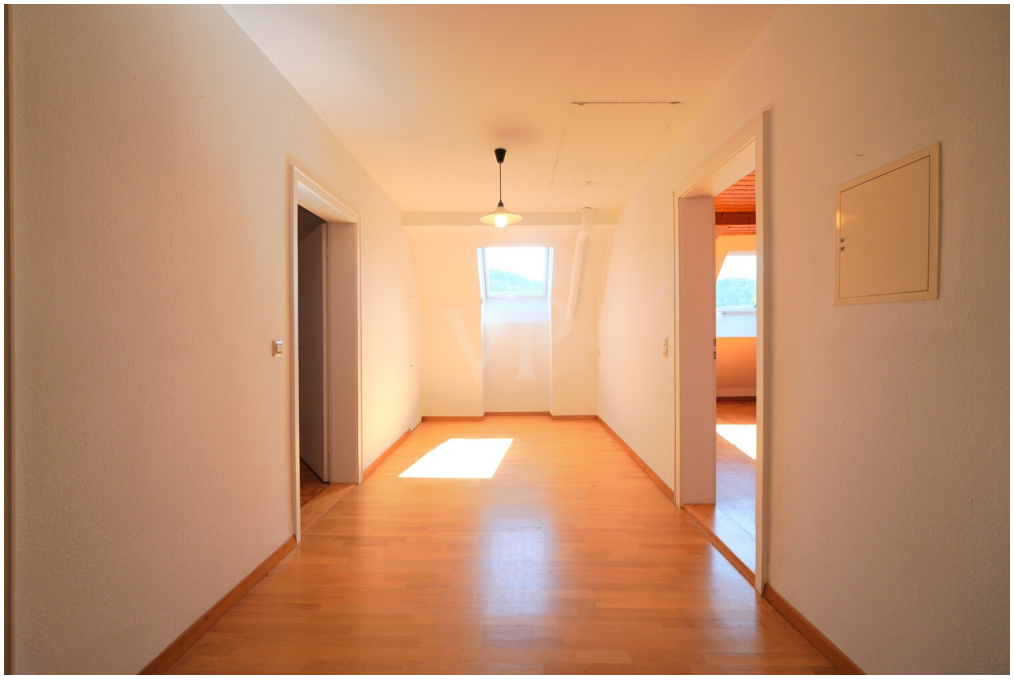
Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie



Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

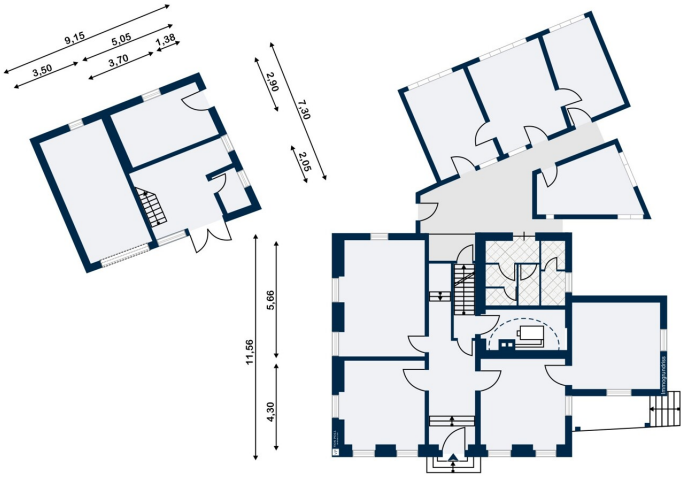
Die Immobilie

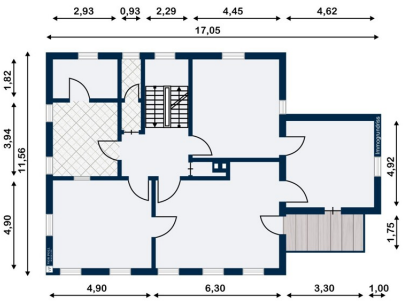
Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

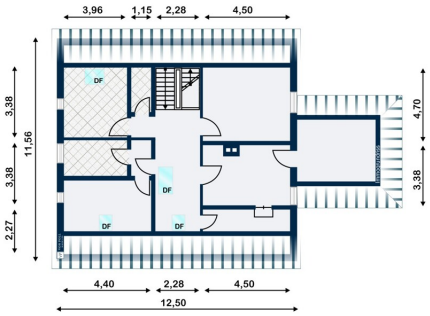
Die Immobilie

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Geschichte auf zeitgemäßen Wohnkomfort trifft. Dieses außergewöhnliche und denkmalgeschützte Anwesen, einst ein stattliches Forstamt, vereint auf beeindruckende Weise den Charme vergangener Zeiten mit den Vorzügen moderner Technik.

Inmitten der idyllischen Gemeinde Sulzbach-Laufen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen – ein ehemaliges Forstamt, das Historie, Charme und modernen Wohnkomfort in einzigartiger Weise vereint.
Das Hauptgebäude, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1824 zurückreichen, wurde 1920 erweitert und durch einen Anbau aus dem Jahr 1992 ergänzt.
Auf einem beeindruckenden, komplett umzäunten Grundstück von ca. 2.963 m² bietet die Immobilie eine Wohnfläche von rund 313 m², eine vielseitig nutzbare Gewerbefläche von etwa 95 m² sowie weitere ca. 60 m² Nutzfläche im Nebengebäude.

Das Ensemble wurde laufend modernisiert, zuletzt mit zukunftsweisender Technik: 2024 wurden eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher installiert und damit die Energiebilanz erheblich optimiert.
Weitere Modernisierungen wie neue Fenster (2018), ein Carport (2014) mit E-Ladestation (2021), Dachsanierung (2014), Fassadenerneuerung (2012) sowie die Erneuerung von Küche und dem Badezimmer im Obergeschoss (2012) unterstreichen den gepflegten und modernisierten Gesamtzustand.

Die Raumaufteilung besticht durch ihre Flexibilität und erlaubt sowohl reine Wohnnutzung als auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Weiter ist eine Aufteilung in drei abgeschlossene (Wohn-) Einheiten möglich.
Das gesamte Erdgeschoss kann sowohl als Wohnfläche, als auch als Büro- / Gewerbefläche genutzt werden.
Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich, gefolgt von einem hellen Wohnzimmer mit Kaminanschluss und drei vielseitig nutzbaren Zimmern.
Die Büroräumlichkeiten im Anbau, bestehend aus vier Büros, getrennten Sanitäreinrichtungen für Damen und Herren und dem Zugang zum eindrucksvollen, weitläufigen Gewölbekeller sind sowohl vom Wohngebäude als auch über einen separaten Zugang erreichbar.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang, ein Hauptschlafzimmer mit angrenzender Ankleide, ein Esszimmer, eine voll ausgestattete

und gepflegte Küche mit geräumigem Vorratsraum, ein separates WC sowie ein komfortables Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet, WC und Waschtisch.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei großzügige Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein separates WC sowie ein weiteres Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschtisch.
Der Spitzboden bietet zusätzlichen Stauraum und befindet sich in einwandfreiem Zustand.

Der Außenbereich ist ebenso beeindruckend wie das Innere:
Ein Carport mit zwei Stellplätzen und Wallbox, ein separater Freisitz, eine zusätzliche Grundstückszufahrt, altem Baumbestand und das Nebengebäude mit viel Platz für Lager oder Werkstattnutzung runden das Angebot ab.

Diese Immobilie ist ein wahres Unikat – ideal für alle, die historische Bausubstanz mit modernem Komfort schätzen und eine repräsentative Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung suchen.

Ihr Mehrwert:
Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, der Arbeit und Leben perfekt verbindet, historische Substanz mit modernster Technik vereint und Ihnen Raum für Visionen bietet.
Ob repräsentativer Firmensitz, Mehrgenerationenhaus oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier sind Sie für die Zukunft bestens gerüstet.

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Ausstattung und Details

Zusammengefasst die Highlights in der Einzelaufzählung:
- Ursprungsbaujahr 1824
- Baujahr Gebäudeanbau 1992
- Grundstückfläche ca. 2.963 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.

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25256252 - 74429 Sulzbach-Laufen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Borstelmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com