Sulz am Neckar

Oase im Grünen

??????? ????????: 25200013

???? ??????: 685.000 EUR • ?????????: ca. 340 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 24.468 m²

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ??? ?????

??????? ????????	25200013
?????????	ca. 340 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1907
????? ??????????	6 x ??????

???? ??????	685.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

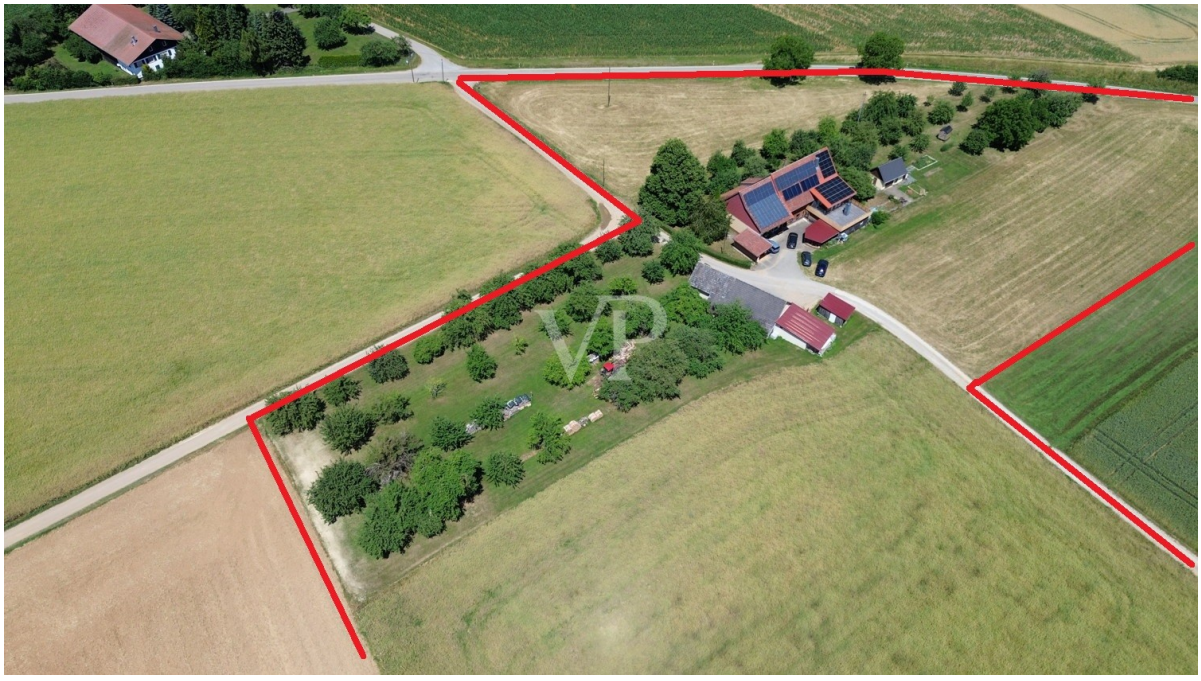
?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.06.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	96.90 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1907

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????



??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?? ???????

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

??? ????? ????????

Dieses ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, mit einem Grundbaujahr um 1907, bietet auf einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 24.468 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und vereint naturnahen Charme mit modernen Annehmlichkeiten. Das weitläufige Anwesen, die Ackerflächen sind teilweise verpachtet, wurde in den Jahren 2003 + 2020 umgebaut sowie umgenutzt und eignet sich auch für Tier- und Pferdehaltung.

Insgesamt stehen den zukünftigen Eigentümern zehn Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Hauptwohnung wurde im Jahr 2020 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen und bietet nun zeitgemäßen Wohnkomfort mit moderner Fußbodenheizung und hochwertigen Holz-Alu-Fenstern. Ein großzügiger Wintergarten und eine sehr große Terrasse bieten einen beeindruckenden Ausblick auf die umliegenden Felder und Wiesen.

Die zweite Wohnung im Haus wurde bereits 2003 renoviert und mit Heizkörpern sowie Kunststofffenstern ausgestattet. Diese Wohneinheit eignet sich ideal als Einliegerwohnung oder zur Vermietung. Die insgesamt gute Aufteilung und Ausstattung der Wohnungen bieten Flexibilität und sind optimal für Familien oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Erdgeschoss des Hauses ist offen gestaltet und verfügt über einen Großraum mit WC, Küchenanschlüssen und einem Abstellraum. Neben der Haupt- und Zweitwohnung bietet das Anwesen weitere nützliche Räumlichkeiten wie einen großen Vorratskeller und eine Werkstatt. Der Dachraum hält Ausbaureserven bereit, sodass individuelle Anpassungen oder Erweiterungen möglich sind.

Die Heizungsanlage als Zentralheizung beinhaltet eine Anlage für Stückgutheizung, sowie Solarenergie und wird durch eine große Photovoltaikanlage ergänzt. Die jüngste PV-Anlage mit einer Leistung von 11,34 kWp wurde 2023 für den Eigenverbrauch installiert, während die erste Anlage mit einer Leistung von 10,57 kWp aus dem Jahr 2007 stammt und der Ertrag ins Stromnetz eingespeist wird. Ergänzt wird die Heizanlage durch die bestehende Ölheizung von 1992, welche als Spitzenlastkessel unterstützt.

Das Anwesen verfügt zudem über sechs Garagen in einem länglichen Nebengebäude, die vielfältige Möglichkeiten bieten, sowie einen Schuppen im Garten und einen traditionellen Erdkeller. Ein separater Freisitz bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen

und für gesellige Runden im Freien.

Zum Baumbestand auf den Wiesen zählen 77 Obstbäume, die versierte Gärtner und Hobbylandwirte gleichermaßen erfreuen dürften. Dieses vielseitige Objekt vereint historische Bausubstanz mit modernen Wohnstandards und bietet reichlich Raum für individuelle Gestaltungsideen in einer einzigartigen Umgebung.

Für interessierte Käufer, die auf der Suche nach einem weitläufigen Anwesen sind, das sowohl viel Platz als auch Flexibilität in der Nutzung bietet, ist diese Immobilie eine interessante Option. Ein Besichtigungstermin kann vereinbart werden, um sich von den umfangreichen Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens persönlich zu überzeugen.

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

????????????? ??? ???????

- ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen
- 2,44 ha am Haus, tlw. verpachtet
- 2 Flurstücke, verbunden durch einen öffentlichen Weg
- 2 Wohneinheiten
- EG Großraum mit WC, Küchenanschlüsse und Abstellraum

Hauptwohnung generalsaniert in 2020,

- mit Fußbodenheizung
- Holz-Alu-Fenster, 2-fach verglast
- Wintergarten, mit Klimaanlage
- sehr große Terrasse mit Aussicht

2. Wohnung umgebaut in 2003

- mit Heizkörper
- Kunststofffenster, 2-fach verglast und Holz-Alu-Fenster, 2-fach verglast

Allgemein

- Freisitz
- 6 Garagen, Nebengebäude
- Dachraum mit Ausbaureserven
- Werkstatt
- großer Vorratskeller
- Heizung mit Stückgut (Fabr. KWB, 2016), Öl (Fabr. Viessmann, 1992) und WW-Solaranlage mit ca. 20 m²
- Heizöltank 2 x 1.500l
- 3 Pufferspeicher für Warmwasser (3.000l)
- Schuppen im Garten
- Erdkeller
- 77 Obstbäume
- PV-Anlage von 2023 mit 11,34 kWp (Eigenverbrauch)
- PV-Anlage von 10/2007 mit 10,57 kWp (Einspeisung)

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 96.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25200013 - 72172 Sulz am Neckar

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Eckhard Schäffner

Lindenstraße 2, 72160 Horb am Neckar
Tel.: +49 7451 – 62 36 34 0
E-Mail: horb@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com