

75056 Sulzfeld

Familienhaus mit Garten, Carport & Photovoltaik – ankommen und wohlfühlen!



Kaufpreis
359.000 €

Wohnfläche
112,78 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
**Wüstenrot Immobilien /
Thomas Sinn & Kollegen**

Michael Salwat
07131 266990
michael.salwat@wuestenrot-sinn.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	47,64 m²
Wohnfläche	112,78 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	307 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-07-06
Energieverbrauchskennwert	185.90

Zustand

Baujahr	1926
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Stellplatzart	Carport

Objekt-Titel

Familienhaus mit Garten, Carport & Photovoltaik – ankommen und wohlfühlen!

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
KSFRHDHV
.....

Objekt-Nr.:
MS-WB153
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- voll unterkellert
- gedämmtes Satteldach (BJ 1990/1991)
- Kunststofffenster im EG (2014)
- Holzfenster im OG (1990/1991)
- Bodenbeläge: u.a. Parkett, PVC, Fliesen
- Holzdeckenverkleidungen im EG (überwiegend 2014) und OG (überwiegend 2023)
- Gäste-WC mit Waschbecken (2014)
- Tageslichtbad (1990/1991) mit Eckwanne, WC, Doppelwaschbecken und Runddusche (2013)
- Einbauküche (2020) mit Kochfeld (Bauknecht), Backofen (Miele, BJ 2023), Spülmaschine (Bosch, BJ 2026) sowie Kühlschrank (Liebherr)
- Hobbyraum/Werkstatt im UG
- großzügiger Dachboden (über Einschubtreppe)
- überdachter Balkon (Nord-Ausrichtung), renoviert 2016
- SAT-TV-Schüssel
- Klimaanlage im Treppenhaus OG (2016)
- Ölzentralheizung (1991)
- Öltanks 3 x 1.600 Liter
- Beheizung mittels Heizkörper
- Trinkwasserwärmepumpe (2024)
- Photovoltaikanlage 12,45 kWp (2024)
- Batteriespeicher 10,00 kWh (2024)
- Garten-/Geräteabstellraum
- WPC Zaunfelder anthrazit (2016)
- Rasenmähroboter (Kaufdatum 08/2025)
- Carport bzw. überdachte Einfahrt (2018)
- neuer Fassadenanstrich (2024)

Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, an dem aus vier Wänden Ihr Zuhause werden kann.

Hier in Sulzfeld erwartet Sie ein Einfamilienhaus mit fünf Zimmern, gut nutzbarem Dachboden, überdachtem Balkon, sonnigem Garten, Carport, Photovoltaikanlage und vielen weiteren Details, die den Alltag angenehm machen.

Die Immobilie wurde ca. 1926 erbaut und in den Jahren 1990/1991 umfassend saniert sowie um ein zusätzliches Geschoss erweitert.

SO WOHNEN SIE: Auf rund 113 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss – ganz ohne Dachschrägen – finden Sie beste Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Mittelpunkt des Hauses ist der ca. 25 m² große Wohn- und Essbereich – ein Ort für gemeinsame Mahlzeiten, gemütliche Abende und schöne Momente. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel z.B. als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer mit gerundet 17 m², 15 m² und 14 m². Dank Fenstern auf jeweils zwei Seiten sind alle Räume angenehm hell. Das größte Zimmer verfügt über Zugang zum überdachten Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Der über eine Ausziehtreppe erreichbare Dachboden ist nicht in der Wohnfläche enthalten und bietet wertvollen Stauraum sowie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

SANITÄR: Das raumhoch geflieste Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt über Dusche und Badewanne – für den schnellen Start in den Tag oder ein entspannendes Bad am Abend. Ein separates WC im Erdgeschoss ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

KÜCHE: Die funktional gestaltete Küche überzeugt mit kurzen Wegen und einer praktischen Speisekammer direkt nebenan. Die im Jahr 2020 erneuerte Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und sorgt für einen gelungenen Start im neuen Zuhause.

GARTEN: Der vollständig eingefriedete Garten lädt zum Spielen, Gärtnern, Grillen oder einfach zum Entspannen ein.

Und während Sie Ihre freie Zeit genießen, kümmert sich Ihr neuer „Mitbewohner“ Robby – der vorhandene Mähroboter – zuverlässig um den Rasen. Ein Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und mehr.

NUTZFLÄCHEN: Im Untergeschoss stehen Ihnen rund 48 m² Nutzfläche mit Heizraum, Öltankraum, Waschküche sowie einem Hobbyraum, der aktuell als Werkstatt genutzt wird, zur Verfügung.

PARKEN: Ein Carport beziehungsweise der überdachte Einfahrtsbereich direkt am Haus schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Wind und Wetter.

UNSER FAZIT: Dieses Haus empfängt Sie mit einer angenehmen Atmosphäre und einem gepflegten Gesamtbild. Allein seit 2016 wurden rund 60.000 € investiert (Rechnungen und Nachweise liegen vor). Gleichzeitig bietet die Immobilie genügend Potenzial, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Ob Familie mit Kind(ern) oder Paar mit dem Wunsch nach mehr Freiraum – hier finden Sie den passenden Rahmen für Ihren nächsten Lebensabschnitt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Entdecken Sie die Immobilie zunächst bei einem 3D-Rundgang. Gerne stehen wir anschließend für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldung!

Lage-Beschreibung

Sulzfeld ist eine im Kraichgau gelegene Gemeinde mit rund 5.200 Einwohnern. Sie liegt am östlichen Rand des Landkreises Karlsruhe und ist ca. 45 km von Karlsruhe und 30 km von Heilbronn entfernt.

Vor Ort gibt es mehrere Einrichtungen für Kinder und Kleinkinder mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde mit der Blanc-und-Fischer-Schule über eine Gemeinschaftsschule sowie eine VHS-Außenstelle.

Sulzfeld bietet verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Bäcker, Metzger, Lebensmittelvollsortimenter und -discounter. Für das gesundheitliche Wohlergehen der Einwohner sorgen u.a. eine Apotheke sowie eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin.

Auch für eine abwechslungsreiche Freizeitbeschäftigung ist gesorgt – über 20 Vereine und Organisationen mit unterschiedlichsten Schwerpunkten stehen zur Auswahl.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde ebenfalls reizvoll. Neben der für Autofahrer in unmittelbarer Nähe liegenden Bundesstraße 293 liegt Sulzfeld an der Stadtbahnlinie S4 Baden-Baden – Karlsruhe – Heilbronn – Öhringen des Karlsruher und des Heilbronner Verkehrsverbundes.

FAZIT: Egal ob Bildung, Einkäufe, Apotheke, Ärzte, Sport, Freizeit, Verkehr... in Sulzfeld sind die Einwohner gut versorgt!

sonstige Angaben

WOHNSITUATION:

Wir bitten Sie die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren und von Kontaktaufnahmen jeglicher Art abzusehen. Gerne vereinbaren wir im Anschluss an den 3D-Rundgang einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen. Die Immobilie ist bezugsfrei ab September 2026.

ALLGEMEINES:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Aufbereitung können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit jedoch keine Gewähr übernehmen.

NACHWEIS- UND VERMITTLUNGSPROVISION:

Bei Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages berechnen wir eine Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (= 3,00 % zzgl. MwSt.) des Kaufpreises. Die Provision ist mit Vertragsabschluss verdient und fällig.

WICHTIG:

Die Entscheidung für den Kauf einer Immobilie sollte sowohl auf emotionaler als auch auf sachlicher Grundlage getroffen werden. Wir empfehlen daher grundsätzlich, die Immobilie gemeinsam mit einem unabhängigen Fachmann – etwa einem Bauingenieur oder Architekten – bei einem weiteren Besichtigungstermin zu bewerten. So lassen sich offene Fragen klären und etwaige Investitionen im Vorfeld besser einschätzen.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Michael Salwat
Immobilienfachwirt (IHK)
Immobilienwirt (AWI)
Bezirksleiter Immobilien im Team

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

Tel.: 07131 26699-14

E-Mail: michael.salwat@wuestenrot-sinn.de

Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

www.wuestenrot-immobilien.de/michael.salwat

FINANZIERUNG:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen Herr Marcel Ivenz, Wüstenrot Bausparkasse Bad Rappenau, unter Tel. 07264 890426 oder mobil unter Tel. 0160 1512659 sehr gerne zur Verfügung.

Impressionen







