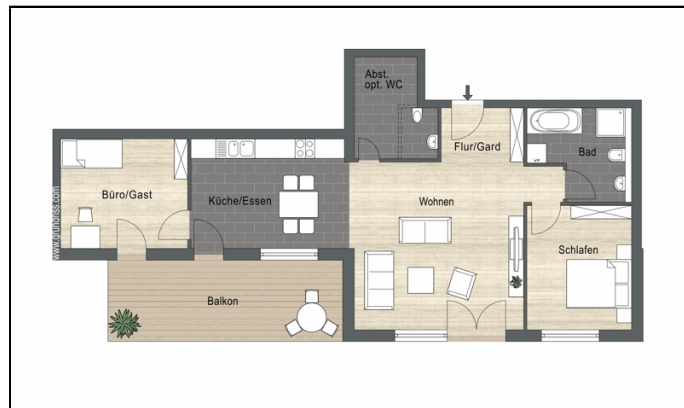


## Exposé - Nr. AME1.2863

Kaufobjekt  
75056 Sulzfeld

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Axel Muth  
07262/91500

### [RESERVIERT] Die AUSSERGEWÖHNLICHE



WE 14 - 2. Gartengeschoss - 3,5 ZKB

#### Eckdaten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
PLZ	75056
Land	Deutschland
Ort	Sulzfeld
Etage	2
Bundesland	Baden-Württemberg
Wohnfläche	ca. 96,43 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3,50
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkon/Terrassen	1
Anzahl Duschen	1
Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	478.398,00 €
projektiert/BVH	Ja
Baujahr	2026
Zustand	projektiert
Energieeffizienzklasse	A+

#### Energieausweis

Bedarfsausweis	
Energieausweis gültig bis	01.08.2033
Endenergiebedarf	22,17 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis	2026
wesentlicher Energieträger	Luft/wasser Wärmepumpe
Befuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Etagenzahl	4
Küche	Wohnküche
Verfügbar ab	2027

#### Beschreibung

RESERVIERT - Nicht verzagen, es gibt noch weitere attraktive Wohnungen!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer zeitgemäßen Neubauwohnung. Die großzügigen 96 m<sup>2</sup> bieten viel Raum für Komfort und Wohlfühlen. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und bietet eine schöne Aussicht – perfekt für gemütliche Abende im Freien oder einen Kaffee am Morgen.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer, die flexibel genutzt werden können – ideal für Familien, Paare oder Singles, die zusätzlichen Raum schätzen. Hochwertige Ausstattung, moderne Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Aktuell können Sie optional noch zwischen einem Abstellraum oder einem separaten WC wählen.

Zu jeder Wohnung müssen grundsätzlich zwei Stellplätze erworben werden. Diese können frei gewählt werden:

Stellplatz oberirdisch 13.500 € VERKAUFT!

Stellplatz TG Standard 24.500 €

Stellplatz TG Medium 26.900 €

Stellplatz TG Komfort extra breit 29.500 €  
VERKAUFT!

Carport + Stellplatz für 2 PKW 28.900 €  
VERKAUFT!

Gerne erhalten Sie ein umfangreiches Exposé auf Anfrage.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht von Ihnen - Ihr Axel Muth Immobilien Team

### Lage

Inmitten der Hügellandschaft des Kraichgaus und eingebettet in den Naturpark Stromberg-Heuchelberg findet man allerlei Möglichkeiten, um zwischen Wäldern, Wiesen und Weinbergen seinen Vorlieben nachzugehen.

Mit seiner traumhaften Lage und der sehr guten öffentlichen Anbindung durch die Stadtbahn S4, wurde Sulzfeld in den letzten Jahren zum beliebten Wohnort.

Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist sehr gut. In weniger als 30 Kilometern gelangen Sie zu den Autobahnen A5 in Richtung Bruchsal, zur A6 in Richtung Wiesloch/Rauenberg oder zur A8 in Richtung Pforzheim.

Der Ortskern lebt durch ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten verschiedener Art sowie kulturellen Plätzen und entspannten Spots zum Verweilen.

Momentan hat Sulzfeld ca. 5100 Einwohner und die Zahl wächst stetig. Möchten Sie auch dazugehören. Das ist Ihre Chance, lassen Sie sich begeistern!

### Ausstattung

Das Gebäude wird so erstellt, dass es die in 2025 gültigen Anforderungen gem. GEG mindestens erfüllt. Mit Hilfe des Aufzuges sind alle Wohnungen und die Nebenräume bequem und stufenlos erreichbar. Die Wohnungsgrundrisse sind dort, wo es möglich ist, barrierearm geplant.

- Massiv- oder Holzbauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Wohnungstrennwände mit Schallschutzmauersteinen
- Dreischeiben-Isolierverglasung
- Wohnungsabschlusstüren mit 3-fach Verriegelung
- hochwertige Ausstattung
- wahlweise Carport oder Tiefgaragenstellplätze.

Dies sind nur wenige Merkmale des modernen und energieeffizienten Neubaus.

Gerne erhalten Sie die umfangreiche Baubeschreibung auf Anfrage!



**Die AUSSERGEWÖHNLICHE**



**Sulzfeld K18 Nordansicht**



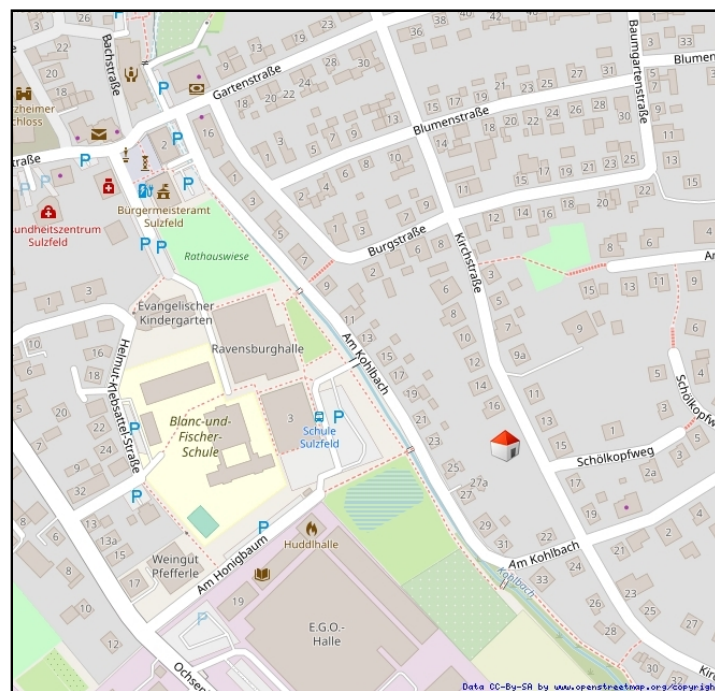
**Sulzfeld K18 Ostansicht**



**Sulzfeld K18 Südostansicht**



**Sulzfeld K18 Südwestansicht**



**Lageplan Sulzfeld K18**



Provisionsfrei

Hinweis zu Inventar und Zubehör:

Grundsätzlich sind in unseren Angeboten die Möblierung, Einbauküchen, Markisen oder sonstiges Inventar und Zubehör nicht im Kaufpreis bzw. der Kaltmiete enthalten!

Falls diese doch Bestandteil sind, haben wir es in der Ausstattungsbeschreibung explizit vermerkt.

Da wir Angaben und Daten der Immobilienangebote nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Diese Angaben haben wir aus den Aufzeichnungen, Dokumenten und mündlichen Auskünften der Eigentümer oder deren Beauftragte übernommen und uns von deren Richtigkeit überzeugt. Die Immobilien werden vor Angebotsaufnahme gründlich besichtigt. Für Veränderungen des Zustandes des jeweiligen Angebotes während der Angebotsdauer übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.