

Exposé - Nr. AME1.2872_25

Kaufobjekt
Kirchstraße 18, 75056 Sulzfeld

Ihr Ansprechpartner:
Herr Axel Muth
07262/91500

Perfekter Wohnraum für die Familie mit Garten Option



Eckdaten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Eigentumswohnung
PLZ	75056
Land	Deutschland
Ort	Sulzfeld
Etage	1
Bundesland	Baden-Württemberg
Wohnfläche	ca. 78,56 m ²
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Anzahl Zimmer	3,50
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Duschen	1
Kaufpreis	398.900,00 €
projektiert/BVH	Ja
Baujahr	2026
Zustand	projektiert
Energieeffizienzklasse	A+
Energieausweis	Bedarfsausweis

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

Beschreibung

In ruhiger Ortsrandnähe von Sulzfeld entsteht diese hochwertig projektierte 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in einem modernen Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Etagen. Das gewachsene Wohnumfeld überzeugt durch seine angenehme Nachbarschaft und kurze Wege im Alltag – Kindergarten und Schule sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Wohnung bietet mit ca. 3,5 Zimmern ein durchdachtes Raumkonzept für Paare oder kleine Familien. Zwei Schlafzimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein großzügig geschnittener Wohn-Essbereich runden das Wohnangebot funktional ab.

Besonderes Augenmerk liegt auf der zeitgemäßen Bauqualität: Dreifachverglasung sorgt für erhöhten Schallschutz, angenehme Energieeffizienz sowie ein zusätzliches Maß an Sicherheit. Optional kann ein Gartenanteil erworben werden – ideal für alle, die sich einen privaten Außenbereich zum Entspannen, Gärtnern oder für die Familie wünschen.

Eine attraktive Neubauwohnung in Sulzfeld, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und moderner Ausstattung verbindet.

Lage

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in Sulzfeld, einer charmanten Gemeinde im Kraichgau, die durch ihre ruhige Wohnlage und naturnahe Umgebung überzeugt. Der Ort bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Idylle und sehr guter Infrastruktur, wodurch sich Wohnen hier besonders komfortabel und lebensnah gestaltet.

Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsangebote. Die Umgebung ist geprägt von einer an-

genehmen Wohnatmosphäre, gepflegten Nachbarschaften und kurzen Wegen im Alltag.

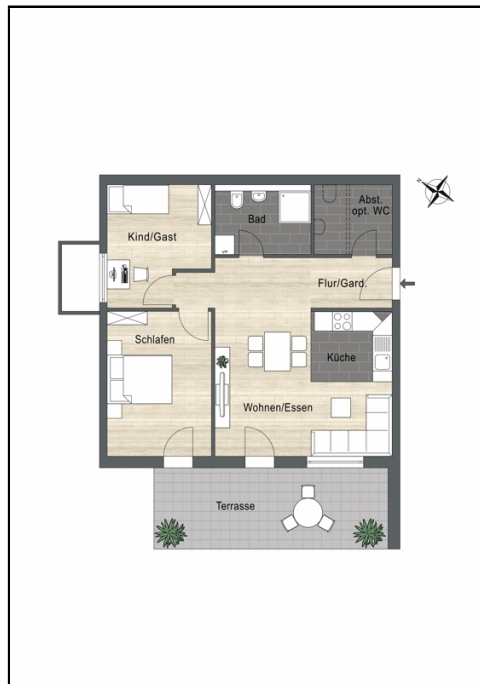
Auch verkehrstechnisch ist Sulzfeld gut angebunden. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind die umliegenden Städte und Gemeinden bequem erreichbar, sodass sich der Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien bestens eignet. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und naturnahem Umfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

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.

Dies sind nur wenige Merkmale des modernen und energieeffizienten Neubaus. Gerne erhalten Sie die umfangliche Baubeschreibung auf Anfrage!



Die NATURVERLIEBTE - Sulzfeld K18 - WE11



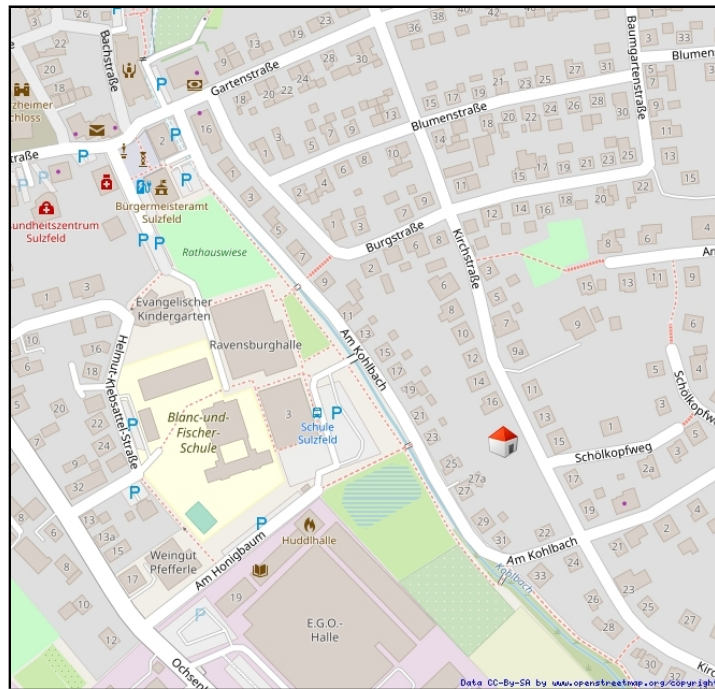
Sulzfeld K18 Nordansicht



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.