AXEL MUTH IMMOBILIEN

**Exposé - Nr. AME1.3010**
Kaufobjekt
Friedrichstr. 4, 75056 Sulzfeld

**Ihr Ansprechpartner:**
**Frau Silke Koch-Gruidl**
**07262915011**

# Solides Haus, toller Garten, Garage, Werkstatt & Innenhof.



**Titelbild Garten - KI-generiert**

| Eckdaten | |
|---|---|
| **Objektart** | Haus |
| **Objekttyp** | Einfamilienhaus |
| **PLZ** | 75056 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Sulzfeld |
| **Bundesland** | Baden-Württemberg |
| **Wohnfläche** | ca. 119 $m^2$ |
| **Nutzfläche** | ca. 50 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 6 |
| **Grundstücks-größe** | ca. 684 $m^2$ |
| **Anzahl Schlafzimmer** | 2 |
| **Anzahl Badezimmer** | 1 |
| **Anzahl Wohneinheiten** | 1 |
| **Kaufpreis** | 227.500,00 € |
| **renovierungsbe-dürftig** | Ja |
| **ge-braucht/gepflegt** | Ja |

| | |
|---|---|
| **Baujahr** | 1927 |
| **Zustand** | Gepflegt |
| **Energieeffizienz-klasse** | F |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Energieausweis gültig bis** | 08.10.2036 |
| **Endenergiebe-darf** | 194,20 kWh/($m^2$*a) |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1980 |
| **wesentlicher Energieträger** | Elektro |
| **Befeuerung** | Elektro |
| **Heizungsart** | Nachtspeicherheizung, Elektro-Heizung |
| **Stellplatzart** | Garage, Stellplatz im Freien |
| **Etagenzahl** | 2 |
| **Kamin** | Ja |
| **Gartennutzung** | Ja |
| **Verfügbar ab** | sofort |
| **Haustiere** | Ja |

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

## Beschreibung

OpenHouse Fr. 09.10 ab 16:30h - 17:00h
Solides Haus, toller Garten, Garage, Werkstatt & Innenhof.

Ideal für Handwerker und Bastler- das Haus vieler Möglichkeiten !

Das Haus bietet auf ca. 120 $m^2$ Wohnfläche und sieben Zimmern viel Raum für individuelle Wohnen.

Besonders Handwerker und Bastler finden hier beste Voraussetzungen: Die große Werkstatt, die Stallung, die Nebengebäude und der geschützte Innenhof bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Arbeiten, Lagern und Verwirklichen eigener Projekte.

Zur Ausstattung gehören teilweise doppelverglaste Kunststofffenster, zwei Nutzräume und ein Gewölbekeller. Elektroinstallation und Wasserleitungen wurden im Laufe der Zeit erneuert, ein genaues Datum ist jedoch nicht bekannt.

Ein Projekt für Selbermacher: Diese Immobilie bietet eine solide Basis mit viel Potenzial.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Umgebung bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Durch die vorhandene Infrastruktur eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Die naturnahe Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen, Radfahren und Freizeitaktivitäten im Grünen.

## Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Gartennutzung mit weitläufigem Garten sowie einen geschützten Innenhof. Eine Durchfahrt ermöglicht den komfortablen Zugang zum Hofbereich. Für Fahrzeuge stehen eine große Garage sowie zusätzliche Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Im Inneren bietet das Haus insgesamt 7 Zimmer sowie zwei separate Nutzräume. Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Teilweise wurden doppelt verglaste Kunststofffenster (Einbau 1999) verbaut.

Zusätzliche Nutz- und Nebenflächen umfassen einen Gewölbekeller, eine große Werkstatt sowie eine kleine Stallung bzw. ein Nebengebäude, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Elektro- bzw. Nachtspeicherheizung (Befeuerung: Elektro). Das ursprüngliche Baujahr ist 1927, ein Um- und Anbau erfolgte 1964.

- Gewölbekeller
- Geschützter Innenhof
- Durchfahrt zum Hof
- große Werkstatt
- große Garage BJ. 1978
- kleine Stallung / Nebengebäude
- großer Garten

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



**Kreativer Garten**



**Nebengebäude**

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



**Titelbild**



**vorher-nachher**

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



**Große Essküche**



**Helles Schlafzimmer**

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen



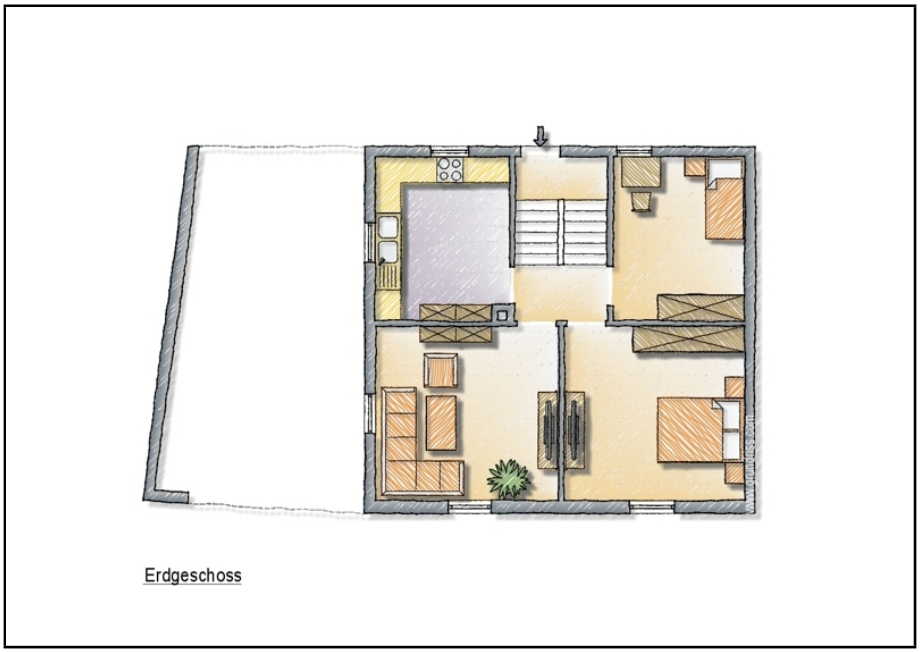
**Werkstatt**



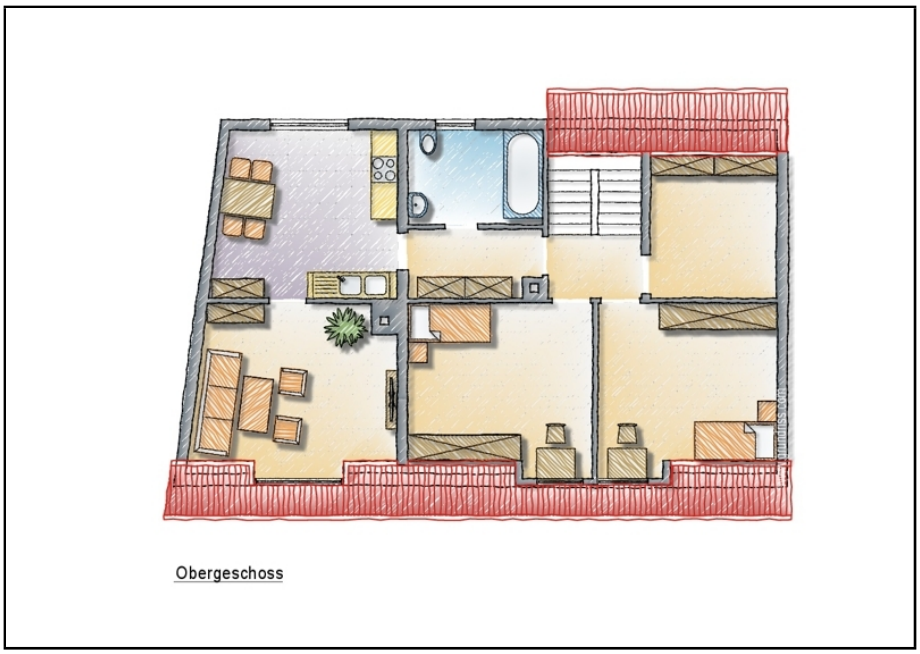
**Raum für Handwerker**

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen




**Grundriss Erdgeschoss**




**Grundriss Obergeschoss**

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

AXEL MUTH
IMMOBILIEN




Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen

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.

Tel: 07262915011

**eMail: kaufanfrage@muth-immo.com**
Richard-Wagner-Straße 25, 75031 Eppingen