



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OLS-55703

Wohnen, Vermieten, Profitieren: Flexibles Ein-Zweifamilienhaus mit Potenzial

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

415.000,00 €
3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	243,0 m²
Grundstücksfläche	847,0 m²
Anzahl Zimmer	9,5
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1970
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.05.2033
Energiebedarf	167,1
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	08.05.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in Sulzdorf, einem Stadtteil der großen Kreisstadt Schwäbisch Hall. Direkt gegenüber befindet sich ein idyllischer Grünstreifen. Die Gemeinde Sulzdorf im schönen Hohenlohe ist durch öffentlichen Nahverkehr u.a. mit Schwäbisch Hall und Vellberg verbunden. In naher Umgebung finden Sie eine Grundschule, städtische Kindergärten sowie Ärzte, Banken, eine Post, Gaststätten und Lebensmittelversorgung für den täglichen Bedarf. Auch ein Sportplatz und eine Ballspielhalle sind in Sulzdorf vorhanden. Neben der ca. 3000 Seelen-Gemeinde gehören zum Stadtteil Sulzdorf noch einige deutlich kleinere Weiler, die noch heute landwirtschaftlich geprägt sind. Schwäbisch Hall ist eine besondere Stadt, familienfreundlich, mit mittelalterlichem Flair und hoher Lebens- und Wohnqualität, attraktiver Wirtschaftsstandort, Bildungsstadt mit Profil und einem überregionalen Kunst- und Kulturangebot, gastfreundlich und weltoffen – eine Stadt, in der Tradition und Innovation sich vortrefflich verbinden.

Wenn Sie ländlich leben wollen und gleichzeitig Stadtnähe genießen möchten, dann haben wir hier Ihren Wohntraum!

Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde in massiver Bauweise erstellt. Das Wohnhaus erstreckt sich über ca. 243 m² Wohnfläche und bietet verschiedene Möglichkeiten für Eigennutzung oder Vermietung. Die clevere Aufteilung über drei Stockwerke macht das Haus ideal für flexible Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss befindet sich die großzügige Hauptwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 103 m². Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bietet viel Platz für gemütliche Stunden. Vom Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer aus gelangen sie jeweils auf den sonnigen Süd-Balkon, der einen schönen Ausblick bietet. Neben einem geräumigen Elternschlafzimmer und einem Kinderzimmer verfügt die Wohnung über ein Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates WC. Diese Wohnung samt Dachgeschoss wurde bisher von den Eigentümern selbst genutzt und kann kurzfristig bezogen oder vermietet werden.

Das Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von aktuell ca. 59 m² bietet weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Zurzeit bilden das Erdgeschoss und das Dachgeschoss eine Wohneinheit. Das Dachgeschoss könnte aufgrund des abgetrennten Treppenhauses problemlos durch die Ergänzung von einem Badezimmer und einem Kochbereich zu einer separaten kleinen Wohneinheit ausgebaut werden.

Das Untergeschoss umfasst eine schöne 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

ca. 81 m². Diese Wohnung verfügt über einen separaten Eingang und bietet ansprechende Räume, die alle Zugang zur großen Südterrasse haben. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, ein separates WC sowie einer geräumigen Essküche mit genügend Platz für einen Esstisch runden den Wohnkomfort ab.

Zudem stehen im Untergeschoss ein Heizraum mit Waschmaschinenanschluss und eine Dusche sowie zwei Abstellräume zur Verfügung.

Ums Haus erwartet Sie für Ihre Außenaktivitäten ein großer Garten mit einladenden Grünflächen, eine überdachte Pergola sowie ein Gewächshaus. Zudem steht Ihnen eine unterkellerte Doppelgarage mit elektrischen Garagentoren für Ihren Fuhrpark und allerlei Gerätschaften zur Verfügung.

Zusammenfassend sind besonders die flexiblen Wohnkonzepte hervorzuheben, die durch die Kombination der Hauptwohnung und der Einliegerwohnung entstehen. Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial, wodurch die Immobilie zusätzliche Renditemöglichkeiten eröffnet. Die bereits vermietete Einliegerwohnung garantiert ein sicheres Einkommen, und der großzügige Außenbereich mit Terrasse und Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

Könnte Ihnen all das gefallen? Prüfen Sie gerne sorgfältig vorab die Gegebenheiten mit unserem virtuellen 3D-Rundgang. Wir freuen uns anschließend auf Ihre Kontaktaufnahme!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Auf einen Blick:

***Untergeschoss: ELW mit ca. 81m² Wohnfläche**

- 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung (aktuell vermietet)
- separater Eingang zur ELW
- Zur Selbstnutzung ist eine Verbindungstür zum Haupthaus vorhanden
- Essküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Alle drei Zimmer mit Zugang zur großen Süd-Terrasse
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Eingangs- und Flurbereich mit Garderobe
- Bodenbeläge: Laminatboden, Fliesen, Parkett im Wohn- und Schlafbereich
- eigener Kellerraum von der Wohnung aus zugänglich
- Überdachter Pergola-Platz

Die Einliegerwohnung ist seit 1. Juli 2020 zuverlässig vermietet

Weitere Räume zum Haupthaus:

- 1 Kellerraum
- Flurbereich und Treppenhaus
- Heizraum mit Waschmaschinenanschluss und Dusche
- zwei Abstellräume unter der Garage

***Erdgeschoss: (ca. 103m² Wohnfläche)**

- offener Wohn- und Essbereich
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer
- alle 3 Zimmer mit Zugang zum großen Süd-Balkon
- Abgeschlossene Küchenbereich mit Zugang zum Essbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschtisch
- separates WC
- Bodenbeläge: Fliesen in Bad, WC und Küche, Parkettböden im Flur und in den Wohn- und Schlafräumen

Die Erdgeschosswohnung wurde von den Hauseigentümern selbst bewohnt und kann kurzfristig bezogen bzw. vermietet werden.

***Dachgeschoss: 3 Zimmer (aktuell ca. 59m² Wohnfläche)**

Zurzeit bilden das Erdgeschoss und das Dachgeschoss eine Wohneinheit. Das Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

könnte durch das abgetrennte Treppenhaus problemlos durch die Ergänzung von einem Badezimmer und einem Kochbereich zu einer separaten kleinen Wohneinheit ausgebaut werden. Im Dachgeschoss stehen aktuell drei große beheizte Zimmer zur Verfügung.

- ***Hoher Kniestockbereich mit viel Abstellfläche***
- ***Dachdämmung: ca. 12cm Mineralwolle***
- ***Bodenbeläge: Vinylboden, Teppichboden und ein Zimmer mit Parkettboden***

****Sonstige Ausstattung und Renovierungen***

- ***Doppelgarage mit elektrischen Garagentoren***
- ***Werkstatt- und Lagerbereich unter der Garage***
- ***zwei Außenstellplätze vor der Garage***
- ***Gewächshaus***
- ***gepflegter und großer Gartenbereich***
- ***Terrassenplatz mit Pergola***
- ***Kupferdachrinnen***
- ***getrennte Stromzähler ELW und Haupthaus***
- ***Dacheindeckung: gut erhaltene Tonziegel***
- ***Dachdämmung: ca. 12cm Mineralwolle***
- ***Holzfenster mit Rollläden Bj. 1970***
- ***Heizung: Gas- Brennwertkessel Bj. 1998 (Buderus GB112W/WT)***
- ***Eingangstür EG und UG erneuert***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Um Ihre Anfrage/Ihren Besichtigungswunsch bearbeiten zu können, benötigen wir zuerst *IMMER* eine schriftliche Anfrage über den Button „Anbieter kontaktieren“ im Immobilienportal! Bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (NAME, ADRESSE und RUFNUMMER) erhalten Sie umgehend unser ausführliches Exposé mit Zugang zum virtuellen 360° Rundgang.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Einen ersten Eindruck ermöglicht Ihnen unser exklusiver 360° FALC- Panoramarundgang. Kopieren Sie einfach den folgenden Link, geben Sie Ihre Kontaktdaten an und genießen Sie die virtuelle Besichtigung: <https://tour.ogulo.com/U8Kk>

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis Sa. von 9.00 - 19.00 Uhr persönlich zur Seite, über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie. Wir sind die deutschlandweiten Immobilienprofis mit vielen tausend Interessenten und hunderten an Objekten.**

Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

Ihr Ansprechpartner: Oliver Schaffroth, Telefon: 0173 78 99 158

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

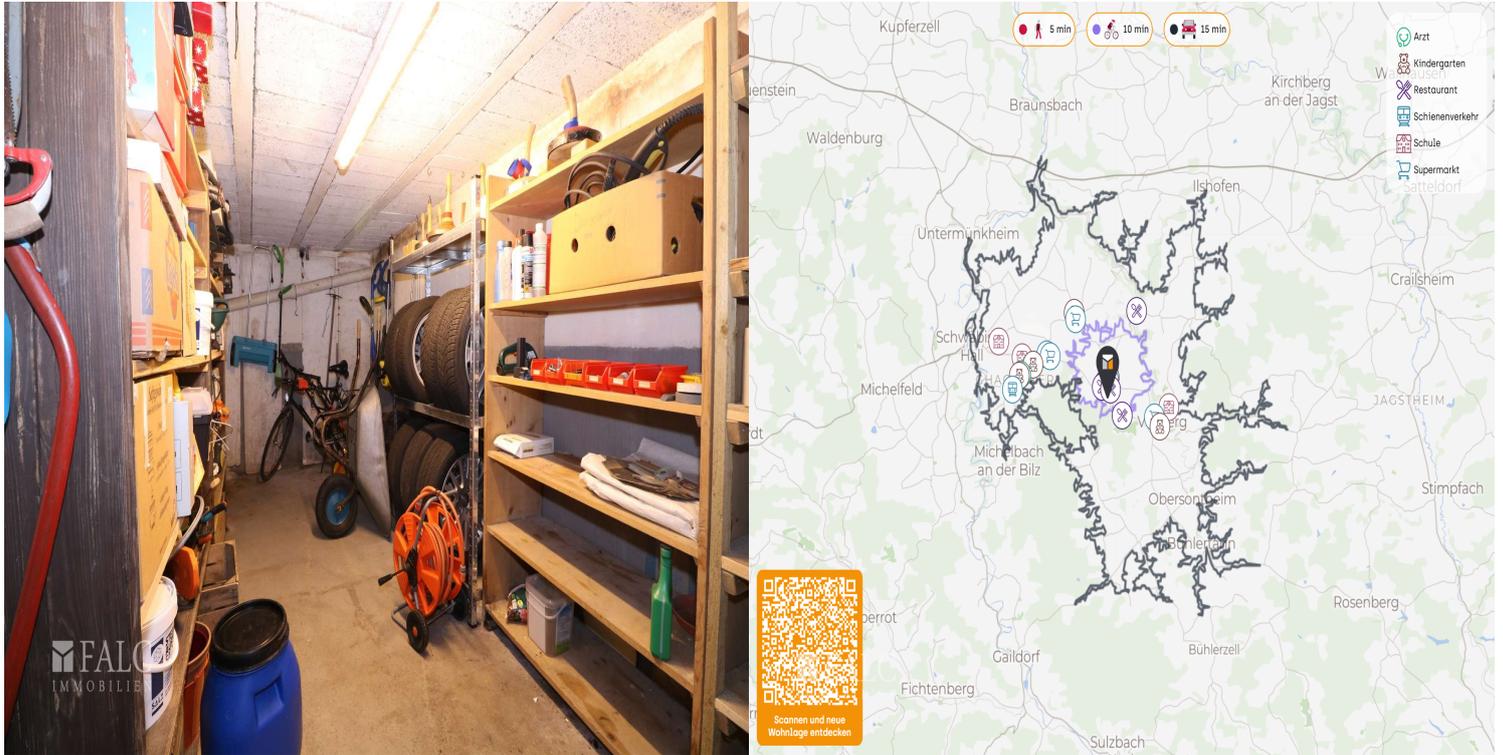
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

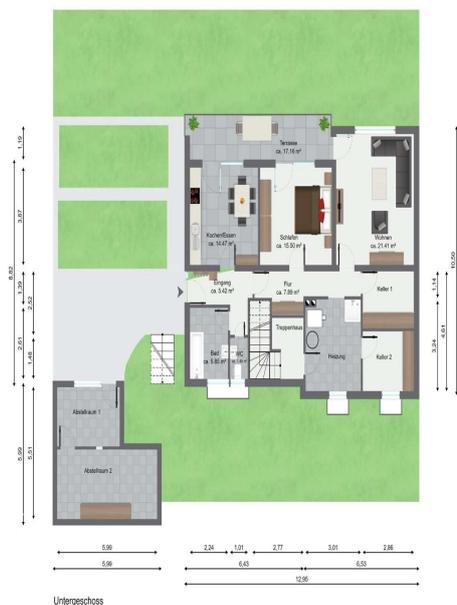


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)