

Exposé

Einfamilienhaus in Sulz am Neckar

**Reserviert!!! Solides Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung in traumhafter Lage mit Weitblick**



Objekt-Nr. OM-416199

Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Kristina Zier

72172 Sulz am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	595,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	152,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	205,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, massiv errichtete Wohnhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1974 bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte sowie Kapitalanleger mit Blick für Entwicklungspotenzial. Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die das Potenzial eines Hauses erkennen, eigene Vorstellungen verwirklichen möchten und besonderen Wert auf eine außergewöhnliche Lage mit Weitblick legen.

Die Immobilie befindet sich im landschaftlich reizvollen Mühlbachtal zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb, etwa mittig zwischen Stuttgart und dem Bodensee, und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die A81. Besonders hervorzuheben ist der traumhafte, unverbaubare Ausblick in die umliegende Natur.

Das Haus umfasst eine Hauptwohneinheit sowie eine Einliegerwohnung, die sich flexibel einsetzen lässt – beispielsweise für erwachsene Kinder, Angehörige, Gäste oder zur teilweisen Vermietung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl gemeinschaftliches Wohnen als auch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verfügt über eine solide Bausubstanz, die eine hervorragende Grundlage für die Umsetzung individueller Wohnkonzepte bietet. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen lässt sich das Haus an heutige Wohn- und Energiestandards anpassen und nachhaltig aufwerten.

Das großzügige Platzangebot schafft ideale Voraussetzungen für ein komfortables Familienleben. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und eröffnen einen beeindruckenden Blick auf die Landschaft des Schwarzwalds, wodurch eine besonders angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Die attraktive Lage verbindet naturnahes Wohnen mit hohem Erholungswert.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie insgesamt drei Stellplätze auf dem Grundstück. Zwei Stellplätze befinden sich vor der Garage, davon einer als Carport mit Glasdach überdacht. Ein weiterer, frei nutzbarer Stellplatz liegt direkt vor dem Haus.

Rundgang durch das Haus:

Vom Hauseingang aus gelangt man über einen Flur in die Einliegerwohnung mit Wohn- / Schlafbereich und einer Küche mit Essplatz. Des Weiteren gibt es im EG einen Mehrzweckraum und einen Heizraum mit Dusche und ein separates WC. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und beherbergt den Heizungsraum und einen Raum mit drei Öltanks und einem Gesamtvolumen von 6.000l.

Der Treppenaufgang verbindet Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Hauptwohnbereich befinden sich Küche, Esszimmer, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, Schlafzimmer mit Terrassenzugang, Bad mit Wanne und integrierter Dusche sowie ein separates WC. Das Dachgeschoss bietet zwei geräumige Giebelzimmer, ein weiteres Bad und eine ausbaufähige Bühne, die sich zu einer zusätzlichen Wohneinheit umgestalten lässt.

Das Haus verfügt über eine Hauptwohneinheit und die flexibel nutzbare Einliegerwohnung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder teilweise Vermietung. Die durchdachte Aufteilung kombiniert gemeinschaftliches Wohnen mit hoher Privatsphäre.

Die solide Bausubstanz bietet beste Voraussetzungen für individuelle Modernisierungen und Anpassungen an heutige Wohn- und Energiestandards. Großzügige Räume, große Fensterflächen und die attraktive Lage mit Blick in den Schwarzwald schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre mit hohem Erholungswert.

Ausstattung

Ein vorhandener Treppenlift vom Hauseingang bis ins Obergeschoss bietet zusätzlichen Komfort und kann auf Wunsch entfernt werden.

Elektrische Außenjalousien Wohn - Esszimmer

Doppelt verglaste Holz- Aluminiumfenster

Gerätehaus im Garten

2 Terrassen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bitte geben Sie bei Interesse ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Lage

Bergfelden ist ein familienfreundlicher Ortsteil der Stadt Sulz am Neckar im Landkreis Rottweil und liegt etwa 5 km östlich der Kernstadt im idyllischen oberen Mühlbachtal zwischen Schwarzwald und Schwäbischer Alb. Mit rund 1.600 Einwohnern bietet der Ort eine überschaubare, sichere und naturnahe Umgebung – ideal für das Aufwachsen von Kindern.

Das solide Wohnhaus mit Einliegerwohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit überwiegend Einfamilienhäusern, Gärten und wenig Verkehr. Das ländlich geprägte Umfeld schafft beste Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben mit viel Platz zum Spielen, Erholen und Zusammensein.

Eine grundlegende Nahversorgung, wie z. B. eine Bäckerei und regionale Hofläden und eine Grundschule und ein Kindergarten sind im Ort vorhanden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich im nahegelegenen Sulz am Neckar und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung macht den Standort auch für berufstätige Eltern attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,75 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausansicht Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Seitenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Blick von 2. Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Sitzecke Wohnen

Exposé - Galerie



Blick aus der Sitzecke Wohnen



Flur OG

Exposé - Galerie



Gäste WC OG



Bad OG

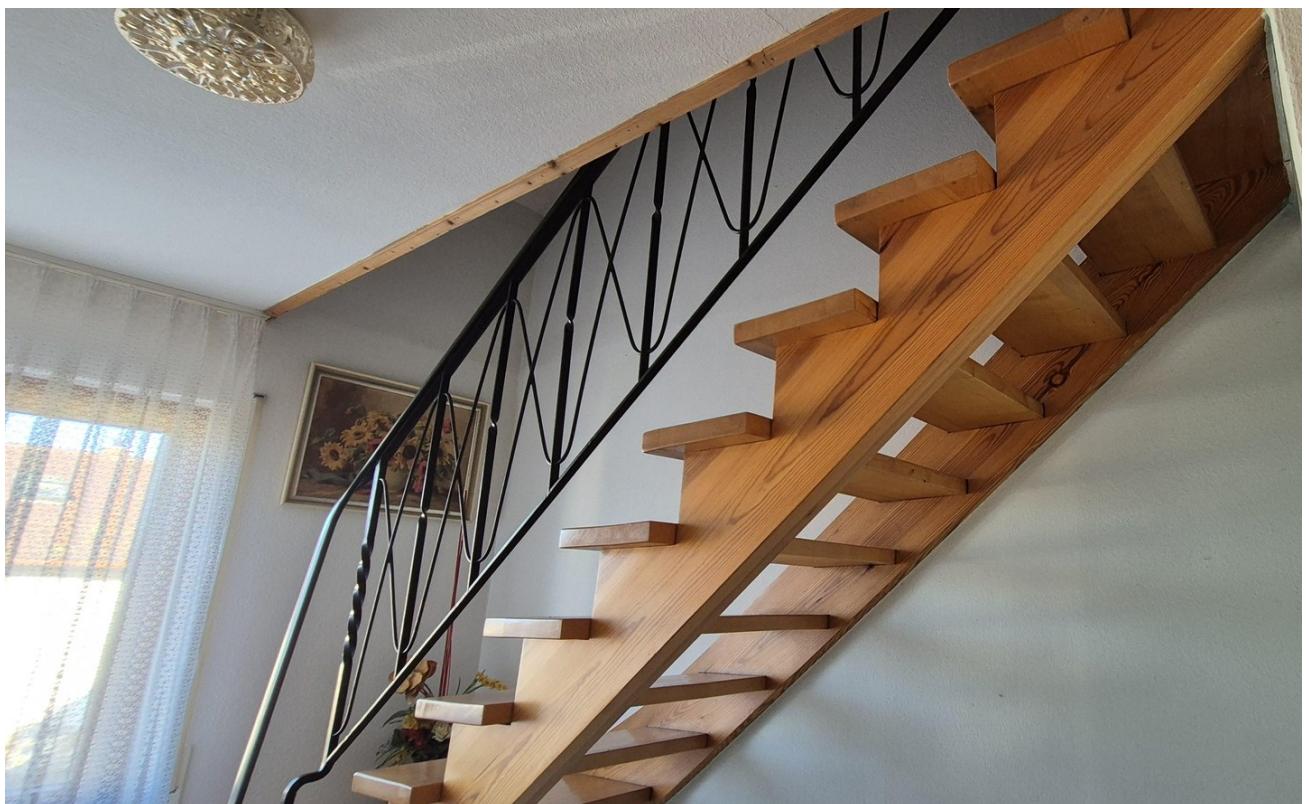
Exposé - Galerie



Bad OG mit Wanne



Treppenaufgang mit Lift



Treppe zum DG

Exposé - Galerie



Küche OG



Küche OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Esszimmer OG



Blick ins Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick aus dem Esszimmer OG

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer DG



2. Schlafzimmer DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche DG



Hausansicht vom Garten

Exposé - Galerie



3 Stellplätze



Carport und Stellplätze

Exposé - Galerie



Dach Carport



Flur zur Einliegerwohnung EG

Exposé - Galerie



Flur Einliegerwohnung EG



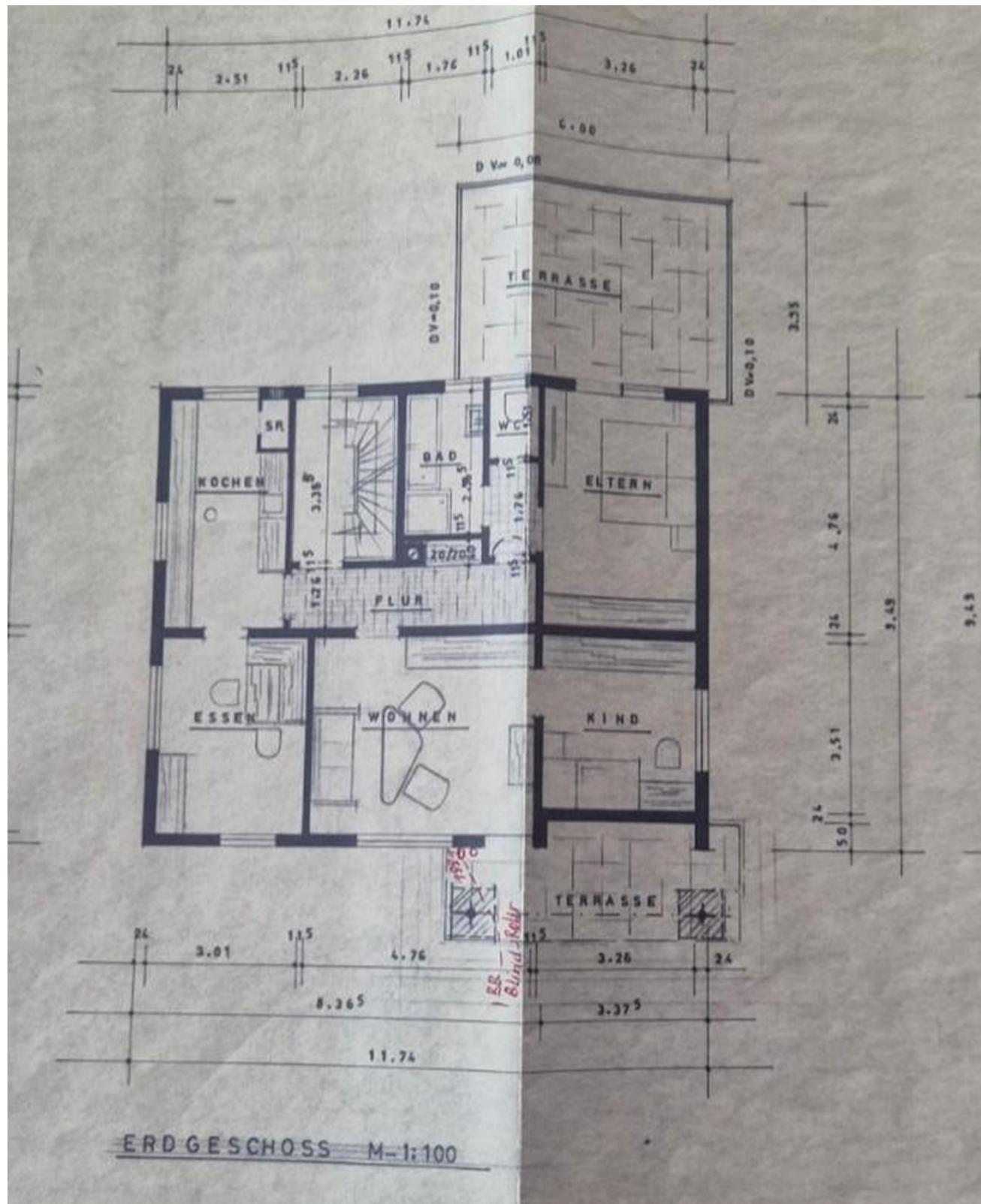
Öltanks

Exposé - Galerie



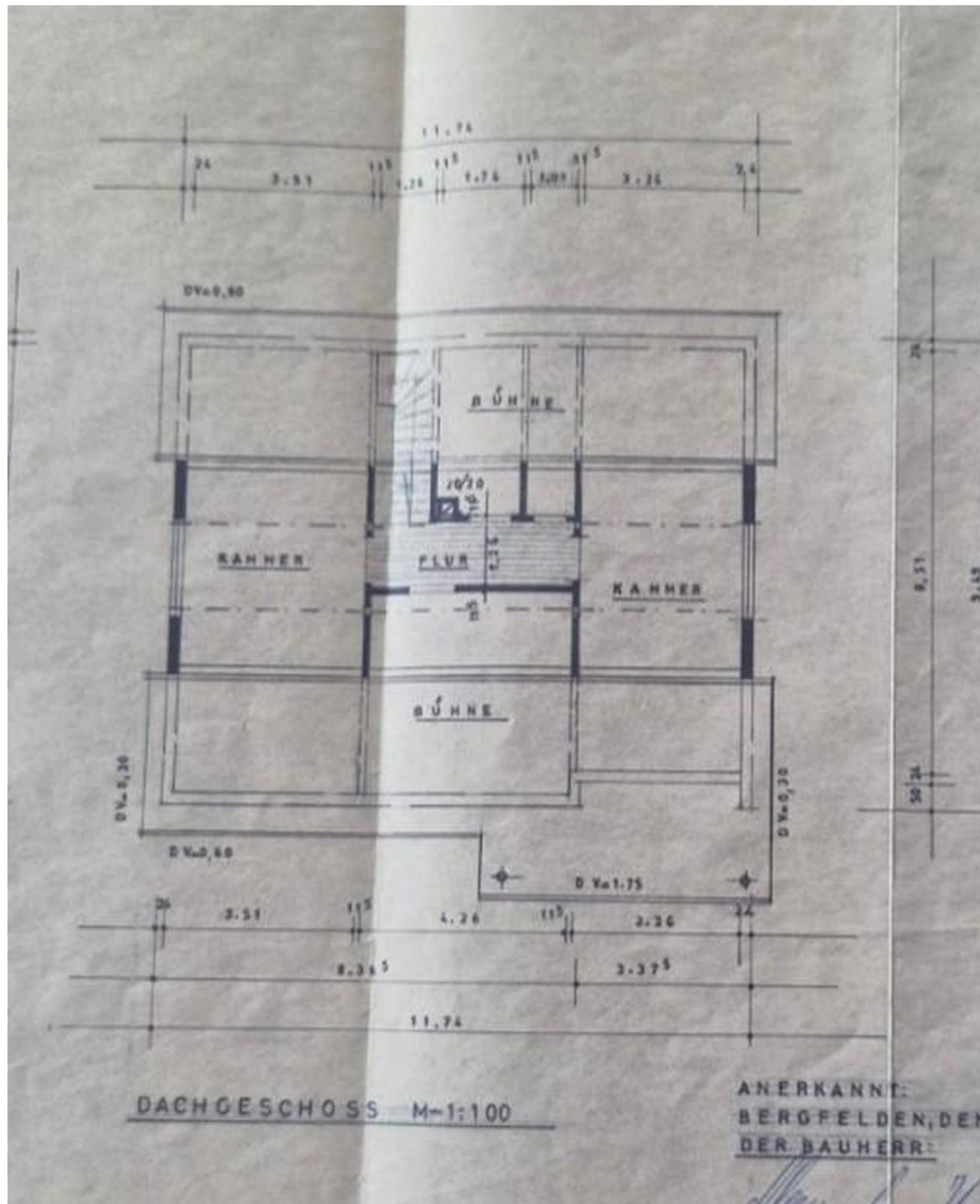
Heizungsraum

Exposé - Grundrisse



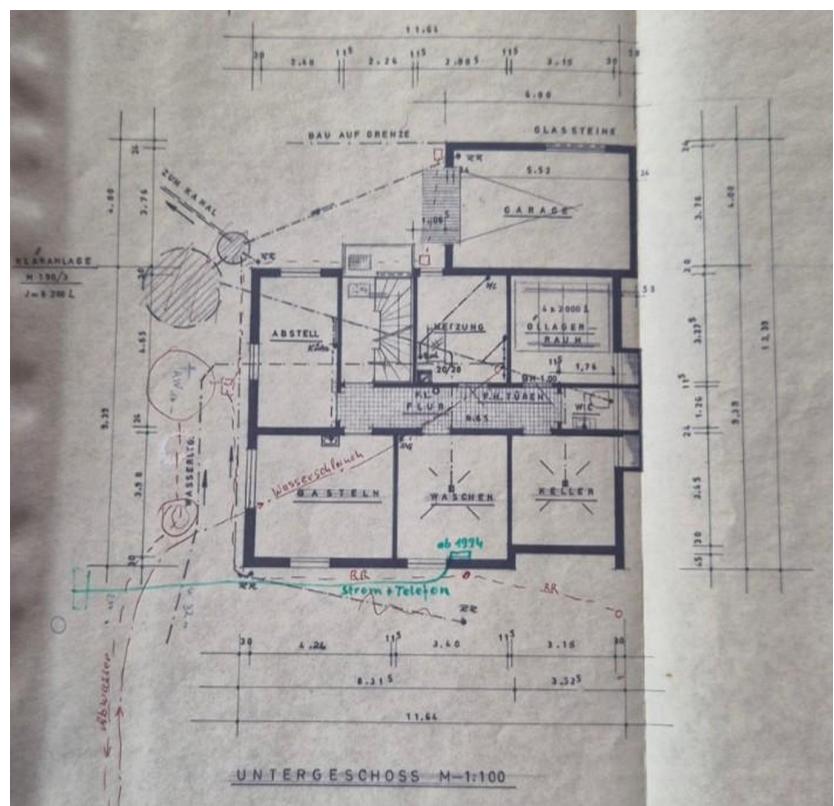
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG mit Einliegerwg.