

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Sulzburg

### 3 Familienhaus in Sulzburg zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-304386

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **630.000 €**

79295 Sulzburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	11,50	Badezimmer	5
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Sulzburg! Diese charmante Immobilie aus dem Jahr 1993 bietet eine einmalige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Komfort, Stil und eine zentrale Lage schätzen. Die Immobilie besteht aus drei Wohneinheiten, die alle durch ihre großzügige Aufteilung und hochwertige Ausstattung überzeugen.

Das Haus beherbergt drei verschiedene Wohnungen:

1. Eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit 120 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einem Hauptbadezimmer und einem separaten Gästebad. Diese Wohnung verfügt außerdem über einen Kachelofen und einen großen Balkon mit herrlich sonniger Ausrichtung, was ein zusätzliches Highlight darstellt. Die Bäder sind im Jahr 2021 vollumfänglich erneuert worden.
2. Eine weitere 4-Zimmer-Wohnung mit 100 m<sup>2</sup>, ebenfalls mit einem Hauptbadezimmer und einem separaten Gästebad.
3. Eine gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit 49 m<sup>2</sup>.

Beheizt wird die Immobilie durch eine effiziente Gasheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der idyllische Innenhof mit einem Wasserspiel, das eine entspannende Atmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt und einen weiteren Stellplatz bietet. Für Ihre Fahrzeuge stehen vier Garagen zur Verfügung, die Ihnen ausreichend Platz und Sicherheit bieten.

Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, eine weitere Wohnung im Erdgeschoss auszubauen, was Ihnen zusätzliche Flexibilität und Potenzial für zukünftige Erweiterungen bietet.

Der große Heizraum bietet nicht nur ausreichend Platz für die Haustechnik, sondern ist auch ideal zum Wäsche aufhängen geeignet.

Diese Immobilie ist auch ideal als Investmentmöglichkeit. Aktuell sind die zweite und dritte Wohnung vermietet, während die erste Wohnung von den Eigentümern selbst genutzt wird. Dies bietet Ihnen sofortige Mieteinnahmen und die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause selbst zu bewohnen oder weiter zu vermieten.

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie dieses vielseitige Objekt zu Ihrem neuen Zuhause oder einer attraktiven Investition im Herzen von Sulzburg. Hier vereinen sich Komfort, zentraler Standort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einem einzigartigen Angebot.

## Ausstattung

**\*\*Innenbereich:\*\***

- Drei separate Wohnungen mit flexibler Raumaufteilung
- Gasheizung
- Kachelofen in der ersten Wohnung
- Geräumiger Heizraum, ideal zum Wäsche aufhängen
- vollumfänglich erneuerte Bäder im Jahr 2021 (Wohnung 1)
- Neue Dachfenster im Jahr 2023 (Wohnung 2)

**\*\*Außenbereich:\*\***

- Innenhof mit Wasserspiel
- Vier Garagen
- Großer Balkon in der ersten Wohnung

- Stellplatz

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung 2. und 3. sind aktuell zu einer Gesamtjahresmiete von 14.880 € vermietet.

Zwei der Garagen sind derzeit vermietet zu einer Gesamtjahresmiete von 1.320 €.

## Lage

Diese exklusive Immobilie liegt in einer der begehrtesten Gegenden von Sulzburg, einem malerischen Ort im südlichen Schwarzwald.

In Sulzburg selbst befinden sich sowohl eine Grundschule wie auch ein Kindergarten mit Hort, die ebenfalls nur wenige Minuten entfernt sind. Darüberhinaus finden Sie in Sulzburg sowohl einen Lebensmittelladen, ein Ärztehaus, eine Apotheke und Bäcker. Diese erreichen Sie alle in weniger als 5 Minuten zu Fuss.

Für Genießer bietet Sulzburg zahlreiche kulinarische Highlights. Auf kleinem Raum finden Sie zahlreiche Gasthäuser mit badischer Küche sowie ein mit einem Michelin-Stern ausgezeichnetes Restaurant, das von Deutschlands bester Köchin geleitet wird. Der Wochenmarkt im mittelalterlichen Ortskern von Sulzburg bietet eine Vielzahl regionaler Spezialitäten und frischer Produkte.

Auch Kunst- und Kulturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten. In der Umgebung gibt es viele Werke und Spuren badischer Künstler zu entdecken. Sulzburg ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für sportliche Aktivitäten. Ob Mountainbiking, Rennradfahren, Nordic Walking oder Wandern – hier ist für jeden etwas dabei. Kinder und Jugendliche finden zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, sowohl in Vereinen als auch mit Freunden und Familie.

Thermal- und Schwimmbäder sowie zahlreiche Naturparks sind mit dem Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Küche Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Eingang und Innenhof hinten

# Exposé - Galerie



Bad Wohnung 1



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Gäste-WC Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1



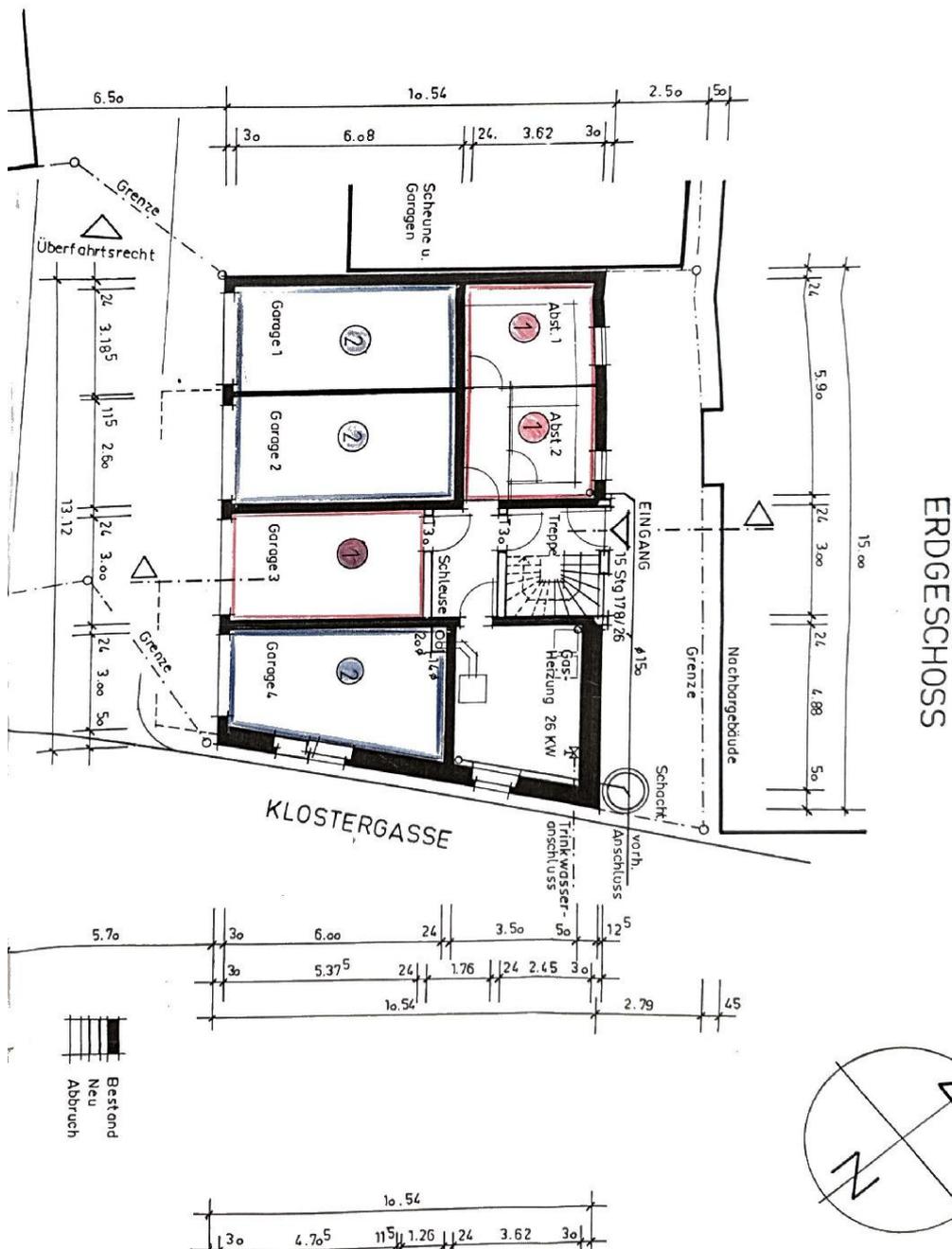
Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie

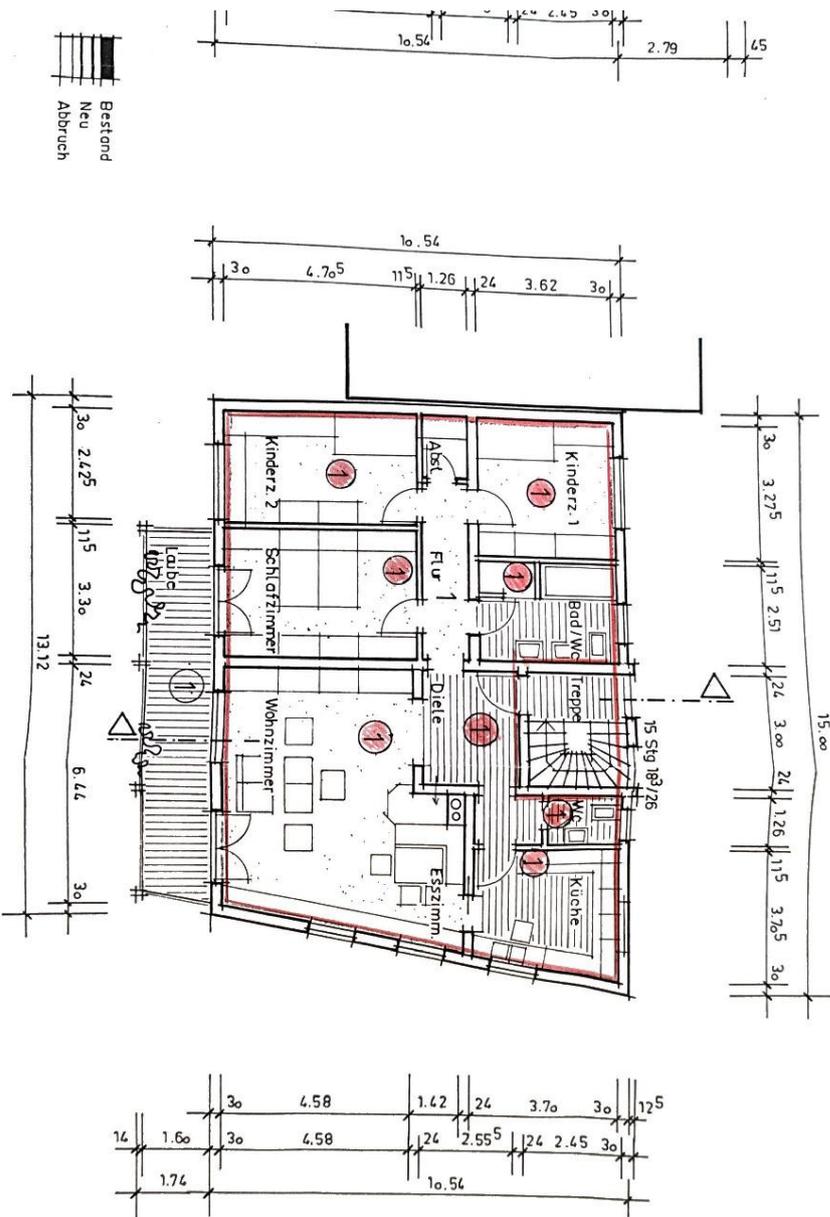


Wohnbereich Wohnung 1

# Exposé - Grundrisse

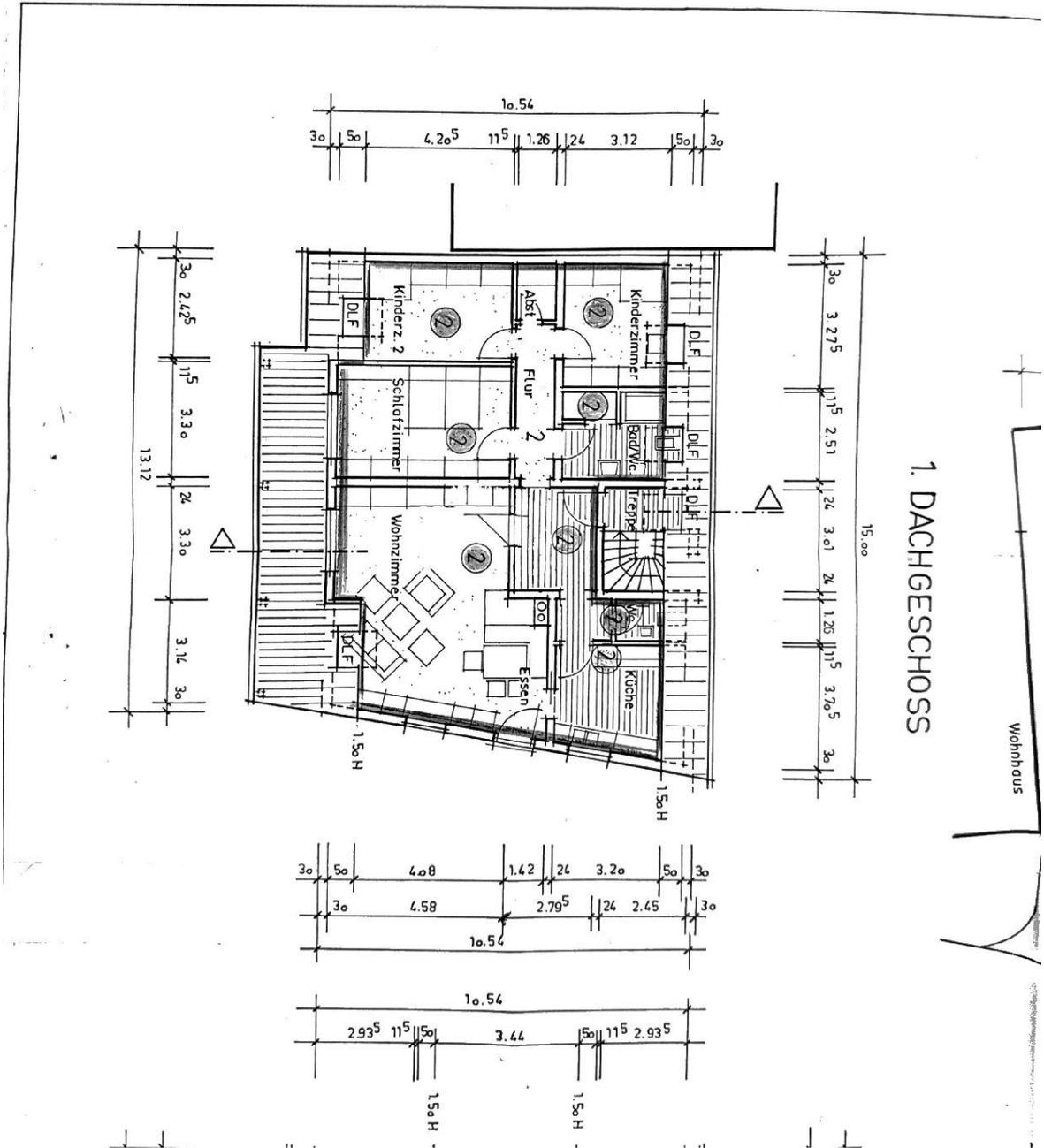


# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

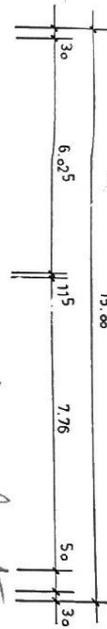
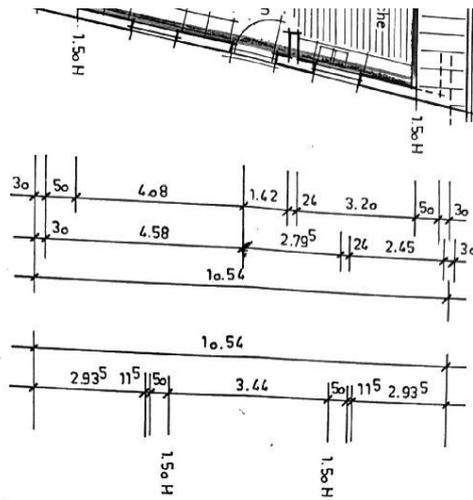
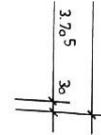
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Wohnhaus

OSS



2. DACHGESCHOSS

*Zeitprogramm*

