

EXPOSÉ

Teilsaniertes Einfamilienhaus für Naturliebhaber!
158m² Wohnfläche, 1783m² Grundstück in Bopfingen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 73441 Bopfingen

Baujahr: 1962

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 158 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.783 m²

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Elektro

Energieverbrauchskennwert: 118,60 kWh / (m²*a)

**Kaufpreis
€ 199.000,-**

Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau ° Tel.: 09077-6231
immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

> Einfamilienhaus
> Bopfingen
> 6 Zimmer

> 158 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 4226



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	73441 Bopfingen
Baujahr	1962
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	158 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.783 m ²
Kaufpreis	199.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieverbrauchskennwert	118,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1962
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Elektro
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3%
Provisionshinweis	Käufercourtage: 3 % inkl. gültiger MwSt. Satz

Objektbeschreibung:

Im Erdgeschoss erwartet Sie nach Zutritt eine zentrale Diele sowie das Treppenhaus. Weiterhin erwartet Sie die geräumige Küche, welche bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Von dort aus genießen Sie Zugang zum großen und zentralen Esszimmer. Weiterhin findet sich das Lounge-artige Wohnzimmer, sowie ein moderner Freisitz, den Sie vom Essbereich, aber auch vom Wohnzimmer aus erreichen. Außerdem findet sich ein universell nutzbares Schlaf- Kinder- oder Gästezimmer im EG, welches aber auch als Home-Office genutzt werden könnte. Im hinteren Bereich, dem neuen Anbau findet sich ein neuwertiges Badezimmer, dieses ist mit einer Badewanne, einer großen Regendusche sowie einem WC ausgestattet. Weiterhin findet sich noch ein gemauerter Wintergarten mit Sommerküche/Bar. Dieser bietet eine große Fensterfront und Zutritt zur davorliegenden Terrasse, dieser Bereich bietet in den warmen Monaten extremen Mehrwert und lädt zum verweilen ein.

Im Obergeschoss findet sich neben einem zentralen Flur auch ein großes

Elternschlafzimmer, welches mit einem Extra Ankleide-Bereich ausgestattet ist. Weiterhin findet sich auch hier ein komplett saniertes und neues Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche und WC. Zudem findet sich noch ein Kinderzimmer und als weiteres Highlight noch eine zusätzlich ausbaubare Dachgalerie, welche mit wenigen Handgriffen, Raum und Platz für Hobby, Modellbahn, oder einfach als XXL-Kinderspielwiese für ihren Nachwuchs dienen könnte.

Ausstattung:

Der Keller verfügt über einen großen Lagerraum, ideal zur Lagerung von Lebensmitteln oder sonstigen Utensilien. Ihr KFZ- müsste auf öffentlichen Stellflächen in der direkten Umgebung geparkt werden, einen eigenen Stellplatz bietet dieses Grundstück aufgrund der Südhanglage nicht.

Das weitläufige Panorama-Grundstück bietet nicht nur einen wahnsinnigen Blick über die ganze Region, es bietet im vorderen Bereich einen Ziergartenbereich um in hinteren Teil auch einen Bereich für Selbstversorger, Gartenliebhaber oder Tierhalter. Hier gibt findet sich ein zusätzliches Gartenhaus, und ein weiterer Freisitz, hier können Sie in Ruhe und Abgeschiedenheit ihren Feierabend genießen, in mitten der Natur ihre Beete anlegen, ihre Obstbäume abernten und ganz nach ihrem Belieben die Freiluftsaion nutzen. Ein absoluter Mehrwert, ein gar absolutes Einstellungsmerkmal von diesem Grundstück!

Das Haus wurde in den Jahren 2021 bis 2025 bereits umfangreich saniert und renoviert. Das Dach wurde neu gedeckt, ein Großteil der Elektrik erneuert, neue Fenster installiert, alle Bäder und sanitären Anlagen erneuert. Ebenso wurde das Haus bereits mit einer neuen PV-Anlage mit dazugehörigem Speicher ausgestattet, die Leistung der Anlage ist aktuell noch nicht bekannt wird aber nachgereicht. Beheizt wird das Haus dadurch nun direkt und umweltfreundlich mit Strom. Etliche Boden- und Wandbeläge wurden im Haus bereits erneuert, ebenso größtenteils der Außenputz und der Anstrich. Einige Restarbeiten sind jedoch vom neuen Besitzer noch zu erledigen!

Lagebeschreibung:

Schloßberg ist ein Teilort von Bopfingen. Dinge des täglichen Bedarfs sind in Kürze erreichbar, vom Supermarkt über Schulen, Kindergärten und Ärzte, alles in naher Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ideal, die A7 Anschlussstelle nur wenige km entfernt. Zahlreiche große Arbeitgeber der Region (Zeiss, Henkel, Mapal...) sind schnell erreicht, aber auch Pendler nach Ulm, Schwäbisch Gmünd, Heidenheim etc. würden von dem Standort profitieren. Auch der öffentliche Nah- und Fernverkehr bietet hier die übrigen Möglichkeiten. In näherer Umgebung findet sich eine Bäckerei, die Stauferschule, eine Bushaltestelle, sowie zahlreiche Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge in der Natur.

Sonstiges:

Informationen zum Erwerb

Uns ist es wichtig, Ihnen baldmöglichst alle Informationen zur Verfügung

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bopfingen
- > 6 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4226



zu stellen. Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Rufen Sie uns einfach an!

Unser Team steht Ihnen unter der Tel. 0172-8115143 gerne zur Verfügung. Das gilt selbstverständlich auch für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Immobilien mit Niveau

Objektbilder:



Immobilien mit Niveau

Bahnhofstraße 2 ° 89415 Lauingen an der Donau

Tel.: 09077-6231

immobilien-mit-niveau@gmx.de ° www.immobilien-mit-niveau.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bopfingen
- > 6 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4226



8



11



9



12



10

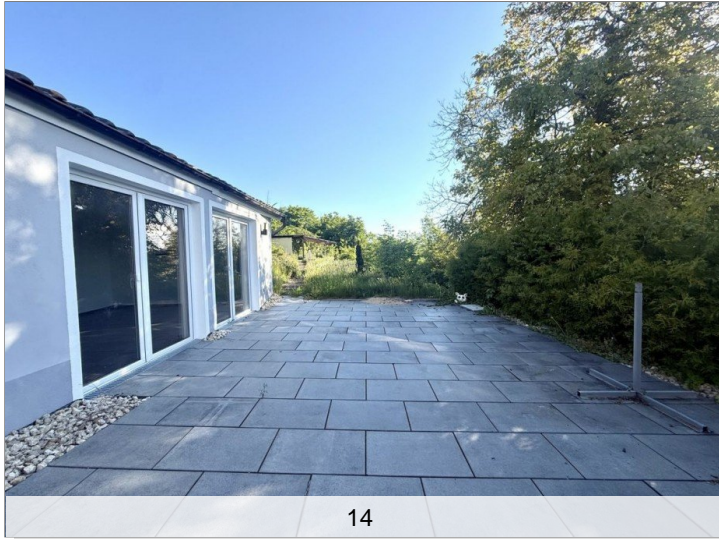


13

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bopfingen
- > 6 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4226



14



18



15



19



16

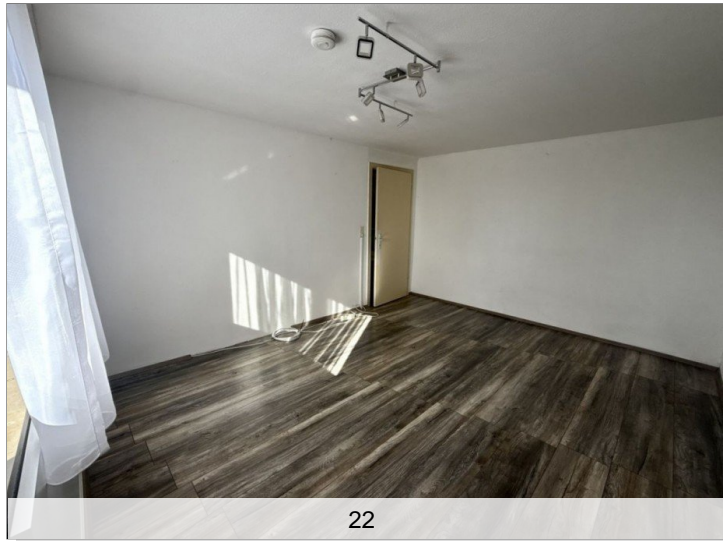


20

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bopfingen
- > 6 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4226



22



7



25



17

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bopfingen
- > 6 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4226



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bopfingen
- > 6 Zimmer

- > 158 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 4226



AGB:

AGBs:

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben des Grundeigentümers und bzw. oder des Vermieters oder Vormieters richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt; es dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergegeben werden, andernfalls haftet der Empfänger bei Abschluss für unsere fällige Provision (Courtage). Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von unserem Angebot Gebrauch machen, unabhängig davon, ob Sie sich mit uns oder z.B. dem Eigentümer (Vermieter oder Vormieter) direkt in Verbindung setzen. Die Höhe einer Ihrerseits zu zahlenden Provision richtet sich nach Vereinbarung. Die jeweils angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das Objekt zustande kommt. Sie sind einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Haben wir nach Aufgabe eines Objektes nicht binnen 2 Wochen von dem Empfänger eine Mitteilung, dass und von wem er das gleiche Objekt evtl. bereits aufgegeben erhalten hat, ist er mit einer entsprechenden späteren Behauptung ausgeschlossen; wir sind verpflichtet, den Empfänger bei Beginn der Frist auf diese Bedeutung besonders hinzuweisen.

Immobilien mit Niveau haftet nicht für den Inhalt externer Internetseiten, die über Links von dieser Website erreicht werden können oder die ihrerseits auf diese Website verweisen. Die Wiederrufsfrist beträgt 2 Wochen. Diese kann aber mit einem schriftlichen Verzicht aufgehoben werden.