

Sonnenbühl / Udingen

## 3 - Zimmer Erdgeschosswohnung mit Balkon in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24362171



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 237.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24362171	Prix d'achat	237.000 EUR
Surface habitable	ca. 79 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2012
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1998	Surface de plancher	ca. 9 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	103.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.03.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Udingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## La propriété



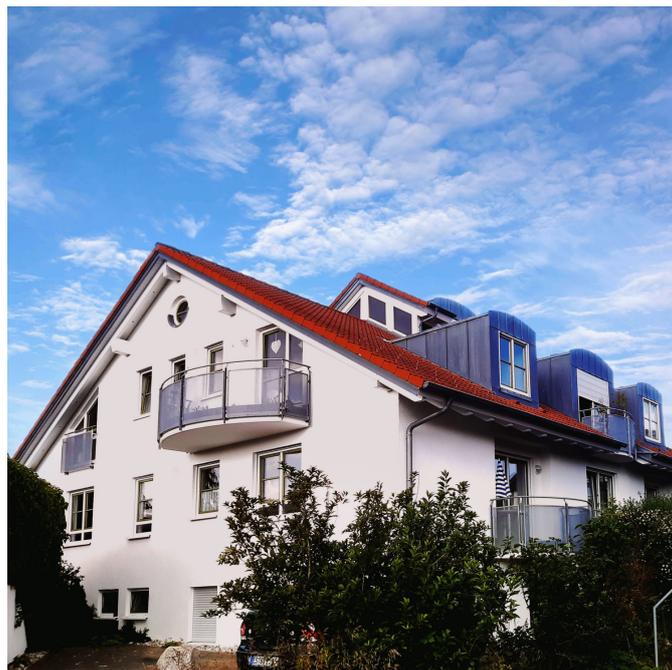
CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## La propriété



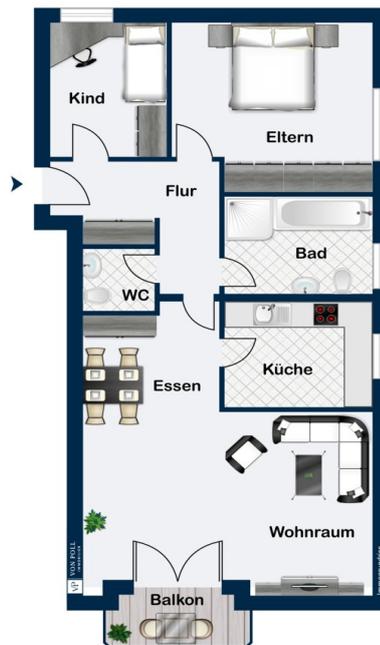
CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

## Une première impression

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

Die gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> bietet viel Platz und Komfort für Sie, ein Paar oder Ihre Familie. Die Immobilie wurde im Jahr 1998 erbaut und im Jahr 2012 renoviert. Sie befindet sich in einem guten Zustand. Die Ausstattungsqualität wird als gut eingestuft. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl Zentralheizung.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter ein geräumiges und helles Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den schönen Balkon, von dem aus Sie eine herrliche Weitsicht genießen können. Ein Schlafzimmer und ein Kinder/Arbeitszimmer bieten viel Raum für Sie. Des Weiteren steht Ihnen ein modernes Badezimmer mit Wanne und Dusche zur Verfügung, sowie ein Gäste WC für Ihre Besucher.

Die offene Küche ist modern gestaltet und mit Elektrogeräten ausgestattet. Im Untergeschoss der Immobilie befindet sich ein großer Hobbyraum, welcher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ebenfalls im Untergeschoss finden Sie einen Wasch- und Trockenraum sowie einen abgeschlossenen Abstellraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Für Fahrräder steht ein separater Raum zur Verfügung. Die Außenanlage der Immobilie ist gepflegt und lädt zum Verweilen ein. Die Wohnung ist mit Fliesen und Parkettboden ausgestattet, sodass ein angenehmes Wohngefühl entsteht.

Insgesamt bietet diese Immobilie viel Platz, Komfort und eine moderne Ausstattung in einer ruhigen Wohngegend. Hier können Sie sich wohlfühlen und Ihre Familie gemütlich einrichten. Interessiert? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser ansprechenden Immobilie!

Ein Stellplatz in der Garage links, unteres Deck rundet das Angebot dieser Immobilie ab. Desweiteren gibt es im Außenbereich zwei Parkplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung.

----- Die Wohnung ist derzeit vermietet -----

CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## Détails des commodités

- Fliesen
- Parkett
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Bad
- Gäste WC
- Balkon
- Öl-Heizung
- Abstellräume
- Hobbyraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

**CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

## Tout sur l'emplacement

Undingen ist ein Teilort der Gemeinde Sonnenbühl, und liegt am Nordrand der Schwäbischen Alb, ca. 30 Km südlich von Tübingen, und 21 Km südwestlich von Reutlingen, auf der sogenannten Mittleren Kuppen Alb. In Undingen befindet sich auch das Rathaus mit der Verwaltung der Gemeinde Sonnenbühl.

Ein Kindergarten die Steinbühlschule sowie das Albgymnasium sind für die Ausbildung der Kinder zuständig. Weitere Schulen wie Realschule, Fachschule und Sonderschule befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften Engstingen, Pfullingen bzw. Reutlingen.

Die medizinische Versorgung wird durch eine Gemeinschaftspraxis der Allgemeinmedizin eine Zahnarztpraxis sowie eine Apotheke in Undingen gewährleistet.

Des Weiteren verfügt Sonnenbühl über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Ein Edeka Markt, ein Netto Markt, ein Bäcker und ein Metzger sorgen für den täglichen Bedarf der Einwohner. Eine Filiale der Kreissparkasse eine Filiale der Volksbank sowie eine Postagentur runden das Angebot der Gemeinde Sonnenbühl ab.

Für Freizeit und Hobby sorgt der Schützenverein sowie der SSV-Willmandingen. Für den Wintersport stehen Skilifte in Willmandingn, Erpfingen, Undingen und Genkingen zur Verfügung. Für begeisterte Golfspieler wurde ein Golfplatz in Undingen angelegt. Eine Vielfalt an Freizeit für Kinder bieten die Bobbahn in Erpfingen und der Märchen -und Freizeitpark "Traumland" über der Bärenhöhle an. Eine besondere Attraktion für Besucher der Schwäbischen Alb sind die Bärenhöhle und die Nebelhöhle.

Zwei größere Maschinenbaufirmen im nahegelegenen Willmandingen, die Schiller Automation in Genkingen, Handwerksbetriebe und kleinere Unternehmen bestimmen die wirtschaftliche Lage der Gemeinde Sonnenbühl.

Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die Landesstraße 382 und in Ost-West-Richtung durch die Landesstraße 230 erschlossen. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet.

**CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.3.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 09.03.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 103,1 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen.

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24362171 - 72820 Sonnenbühl / Undingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: [reutlingen@von-poll.com](mailto:reutlingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)