Bopfingen

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aussichtslage

??????? ????????: 25151008

???? ??????: 390.000 EUR • ?????????: ca. 220 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.012 m²

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25151008
?????????	ca. 220 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1969
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	390.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 16 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	188.30 kWh/m²a
???????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1969

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

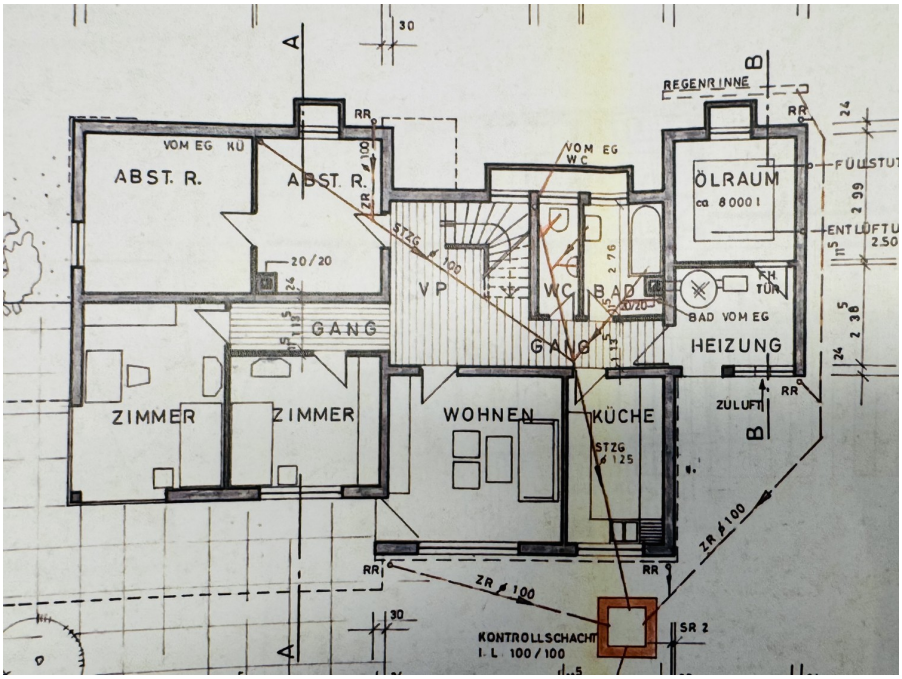
?? ???????

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????

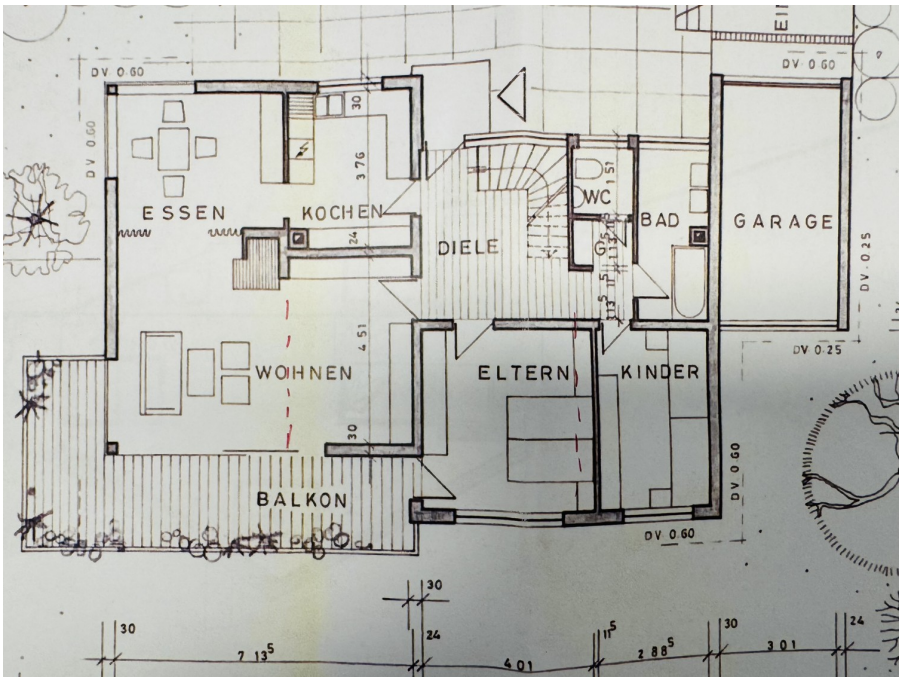
??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

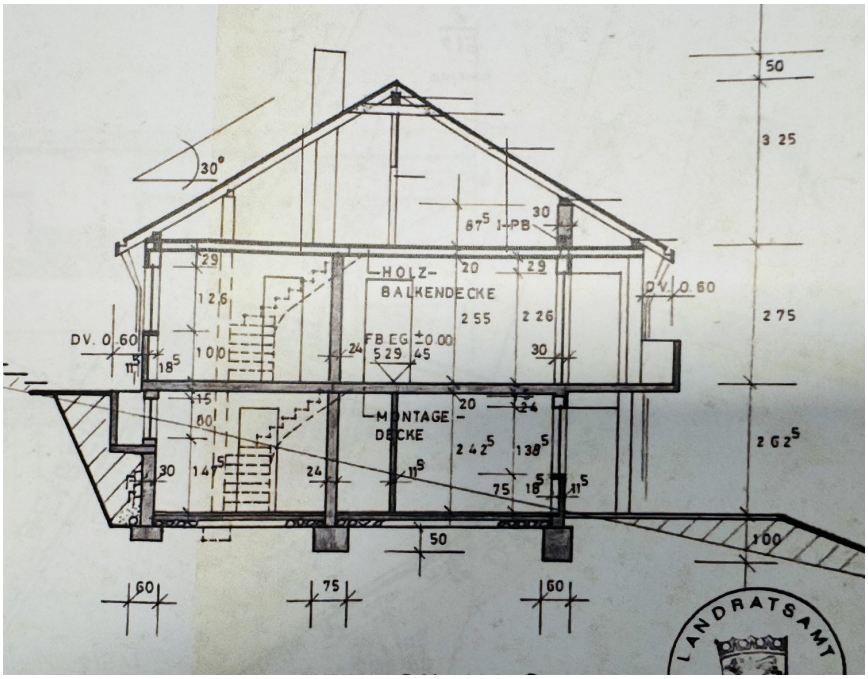
?? ???????



??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

?? ???????





??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

??? ????? ????????

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aussichtslage

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1012 m². Das im Jahr 1969 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet auf zwei Ebenen eine gut durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand.
Eine Besonderheit des Hauses ist die Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang verfügt. Diese Einheit umfasst 3 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Eine überdachte Terrasse mit einem davorliegendem Grünbereich und Freisicht ist ebenfalls Bestandteil und erhöht den Wohnkomfort erheblich. Somit eignet sich diese Wohnung hervorragend zur Vermietung oder als Wohnraum für weitere erwachsene Familienmitglieder.

In der Hauptwohnung empfängt Sie eine elegante, großzügige Diele, die die Räume auf dieser Ebene erschließt und zusätzlich über die massive Treppe in das Unter- und Dachgeschoss führt.
Es gibt einen Garderobenbereich mit Einbauschrank, 2 Schlafzimmer, ein separates WC, ein Bad, indem auch die Waschmaschine ihren Platz hat sowie ein großes Wohnzimmer, dass in einen gemütlichen Essbereich übergeht. Von hier aus gelangt man auf kürzestem Weg in die funktional ausgestattete Küche und einen weiteren Sitzbereich. Ein großer, überwiegend überdachte Balkon erstreckt sich über zwei Seiten des Wohnbereiches. Er bietet eine ansprechende Aussicht, die nicht zuletzt der Hanglage des Grundstücks zu verdanken ist. Eine weitere Terrasse befindet sich vor dem Haus. Vor Sonneneinstrahlung durch eine Markise geschützt, kann man z.B. den Ausblick Richtung Ruine genießen. Durch die Ruhe der Umgebung laden diese Außenbereiche zum Entspannen und Verweilen ein. Zudem werden durch einen Holzkaminofen im Wohnbereich Geselligkeit mit Gemütlichkeit verbunden.
Die Besonderheit dieser Wohnebene besteht allerdings darin, dass dank der Wohn- und Schlaflösung auf einer Ebene das alltägliche Leben erleichtert wird.

Ein weiteres Schlafzimmer befindet sich im Dachgeschoss.
Im Übrigen könnten im Dachgeschoss zwei weitere Zimmer zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Die Modernisierung des Hauses spiegelt sich in verschiedenen durchgeführten Maßnahmen wider. 1995 wurden die Fenster gegen kunststoffisolierverglaste Modelle

ausgetauscht und mit Rollläden ausgestattet. Der Wasserboiler und die Ölzentralheizung wurden 2024 erneuert. Zusätzlich wurde eine Solarvorbereitung installiert, die zukünftige Umrüstungen erleichtert. Auch der Stahltank für das Öl, der regelmäßig gereinigt und gewartet wurde, zuletzt 2019, zeigt den kontinuierlichen Pflegeaufwand, der in diese Immobilie investiert wurde. Mit dem sanierten Windfang und der überarbeiteten Fassade – jeweils 2023- überzeugt die Immobilie auch mit ihrem äußeren Erscheinungsbild. Gegenwärtig finden Arbeiten in der bereits länger leerstehenden Einliegerwohnung statt.

Abstellflächen sind im Untergeschoss vorhanden, dazu gehören auch eine Garage und zwei Außenstellplätze neben dem Hauseingang sowie ein Gartengerätehäuschen.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie ein komfortables Wohnambiente in Kombination mit einer soliden technischen Ausstattung. Die Lage, die Raumverteilung und der Zustand machen dieses Einfamilienhaus zu einer interessanten Option für Familien oder Paare, die ein langfristiges Zuhause suchen. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und wird Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten und dem Charme dieses Hauses vermitteln.

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

????????????? ??? ???????

- Einliegerwohnung mit separatem Eingang, WC, Bad, Küche, 3 Zimmer, Terrasse und davorliegendem Garten
- Hauptwohnung mit Terrasse nahe Eingangsbereich, großer Balkon über 2 Seiten am Haus, Wohnen und Schlafen auf einer Ebene, Dachgeschoss teilweise ausgebaut, Holzkaminofen, WC und Bad getrennt, Einbauküche samt Elektrogeräten vorhanden, Windfang und großer Flurbereich
- Terrasse / Balkon in südlicher Ausrichtung
- Ölzentralheizung 2024, Stahltank, Boiler (mit Solarvorbereitung)
- Kunststofffenster mit Rollläden, 2-fach isolierverglast
- Putz, Tapete
- Parkett, Teppichbeleg, (Natur-)Stein, Fliesen
- Eichepanele an Decke
- Einbauschrank im Garderobenbereich
- Abstellfläche im Untergeschoss
- Garage und 2 Außenstellplätzen
- Gartengerätehäuschen

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

??? ??? ??? ??????????

Dieses großzügige Haus befindet sich naturnah am Rand eines ruhigen Wohngebietes in Bopfingen. Genießen Sie hier, im Wohngebiet Schlossberg, die herrlicher Aussichtslage und den Blick auf die Ruine.

Bopfingen ist eine lebenswerte Stadt, die zum Ostalbkreis gehört und in eine beeindruckende Landschaft mit zahlreichen Wander- und Radwegen eingebettet ist.

Die gute Verkehrsanbindung an die B 29 sowie an die Autobahn A 7 Aalen/Westhausen (ca. 10 km) macht es möglich, die umliegenden Regionen und Städte zügig zu erreichen. Die bayrische Grenze ist in unmittelbarer Nähe, Nördlingen ca. 11 km, Ellwangen ca. 24 km und Aalen ca. 25 km entfernt.

Alle Versorgungseinrichtungen, eine umfassende Infrastruktur und zahlreiche Vereine sind vorhanden.

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

??????? ????????: 25151008 - 73441 Bopfingen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com