

Bopfingen

# Moderne 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz - einfach einziehen

???????? ??????????: 25151013



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

???? ??????: 225.000 EUR • ??????????: ca. 81,49 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ??? ??????

|                      |                          |               |                       |
|----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25151013                 | ????? ??????? | 225.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 81,49 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????            | 3.5                      |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???       | 2.5                      |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                          |               | beurkundeten          |
|                      |                          |               | Kaufpreises           |
| ?????????            | 1                        | ?????????     | ???????               |
| ????? ????????????   | 1995                     | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????             | ???????       | WC ????????????,      |
|                      | ??????????               |               | ??????,               |
|                      |                          |               | ?????????????????     |
|                      |                          |               | ?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

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

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 115.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.05.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                          | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995           |

???????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ?????????





??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ????????





??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ???????





???????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ?????????



??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ???????





??????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ????????





??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ???????



??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ????????





??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ????????





??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

## ??? ?????? ?????????

Moderne 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz - einfach einziehen

Herzlich willkommen zu dieser ansprechenden Dachgeschosswohnung, welche sich in einem 1995 erbauten und fertiggestellten Mehrfamilienhaus befindet. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre gepflegte Beschaffenheit und eine moderne Ausstattung aus, die keine Wünsche offen lässt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 81,50 m<sup>2</sup> verteilt auf 3,5 Zimmern bietet die Immobilie großzügigen Platz für verschiedene Lebenssituationen und ist bestens für kleine Familien oder Paare geeignet. Die Raumaufteilung umfasst einen Wohn-Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Neben einem Familienbad gibt es ein weiteres separates WC für Gäste. Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, die Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen zu nutzen. Eine massive Holzterrasse im Kinderzimmer, vom Schreiner gefertigt, führt in den ausgebauten Dachstuhl, der gegenwärtig für Wohnzwecke genutzt wird. Des Weiteren kann der andere Bereich des Dachstuhls individuell ausgestaltet werden. Heizungsanschlüsse sind bereits vorhanden. Aktuell dient er als Abstellfläche.

Dank der 2019 durchgeführten Renovierungsmaßnahmen, wie dem Außenanstrich der Fassade, und den in 2020 erneuerten Isolierverglasungen der Dachfenster, präsentiert sich das Haus im Allgemeinen und die Wohnung im Besonderen in einem modernen Zustand. Ferner wurden 2023 das Küchenmobiliar und die Haushaltsgeräte komplett erneuert und ein hochwertiger Vinylparkettboden verlegt, was der Immobilie eine zeitgemäße Note verleiht.

Die Wohnräume sowie das Badezimmer sind mit Tageslicht durchflutet und bieten dadurch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Im Badezimmer finden Sie neben Dusche, Badewanne und WC auch einen Waschplatz, der ebenfalls vom Schreiner angefertigt wurde. Sogar ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein Balkon mit freiem Ausblick, der an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Die Fenster der Wohnung sind aus Kunststoff und doppelt isolierverglast. Sie sind mit Rollläden sowie innen angebrachten Plissees und teilweise Fliegenschutz ausgestattet.

Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellbereich und ein Waschmaschinenraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage, der sich praktischer Weise direkt gegenüber der Einfahrt befindet.

Die fünf Parteien des Hauses führen in Eigenregie die Hausordnung und

Hausmeistertätigkeiten durch, was das Gemeinschaftsgefühl in der Wohnanlage fördert.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 280,00 €. Darin enthalten sind ca. 20,58 € Rücklagenzuführung.

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung ist ideal für alle, die einen hochwertigen Wohnraum in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Halten Sie hierzu die Allgemeine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank bereit.



??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

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

DG-Wohnung über 2 Ebenen nutzbar

5 Fam.haus

WG Nr. 4 mit Kellerraum

TG Stellplatz Nr. 15 - direkt gegenüber der Einfahrt, Tor elektrisch

jeweils Sondereigentum

Fahrradstellfläche in TG

Waschmaschinenraum im Keller

Hausordnung und Hausmeisterarbeiten führen Bewohner selber durch

alle Räume mit Tageslicht

Vinylparkett, neuwertig

Laminat

Fliesen

Innenputz

Tapete

Bad mit Dusche, Wanne, WC, Waschplatz (Schreinerarbeit), Waschmaschinenanschluß

Balkon mit Freisicht

Kunststofffenster 2fach isolierverglast mit Rollläden (Zugband), Plissees innen und teilweise Fliegenschutz

neuwertige Einbauküche

im Kinderzimmer massive, vom Schreiner gefertigte Holztreppe, die in den Dachspitz führt

1 zusätzlicher Raum (niedrig) im Dachspitz ausgebaut und verschieden nutzbar,

gegenwärtig zum Wohnen

Abstellfläche im Dachspitz mit Heizungsanschluß

??????? ?????????: 25151013 - 73441 Bopfingen

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

Diese schöne Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Bopfingen.

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.

??????? ???????: 25151013 - 73441 Bopfingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



??????? ???????: 25151013 - 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](http://www.von-poll.com)