

Bopfingen

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aussichtslage

*CODICE OGGETTO: 25151008*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.012 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25151008                             |
| Superficie netta    | ca. 220 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1969                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 390.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 16 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 18.03.2035           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 188.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | F                   |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1969                |

CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



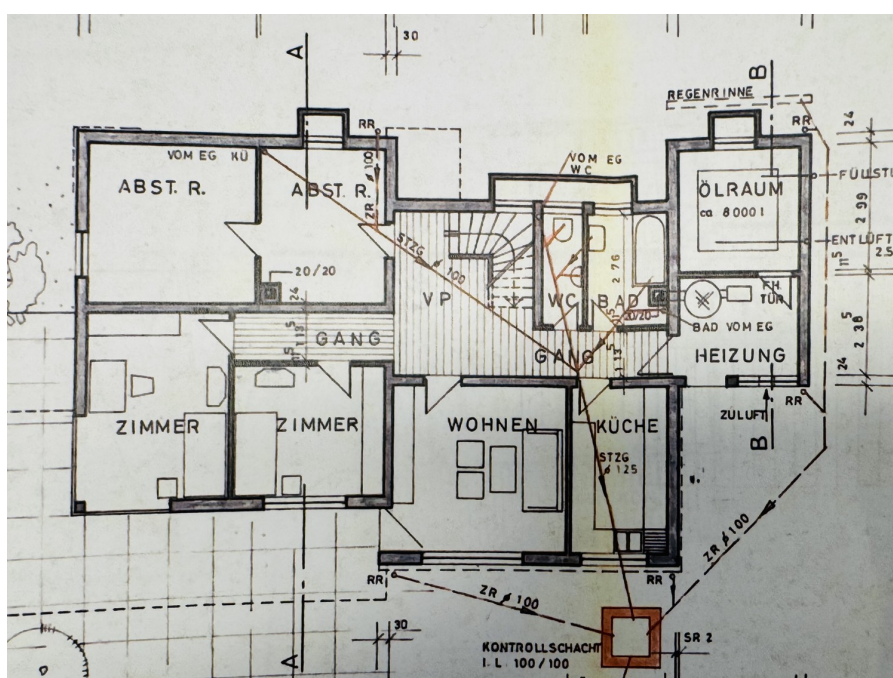
CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



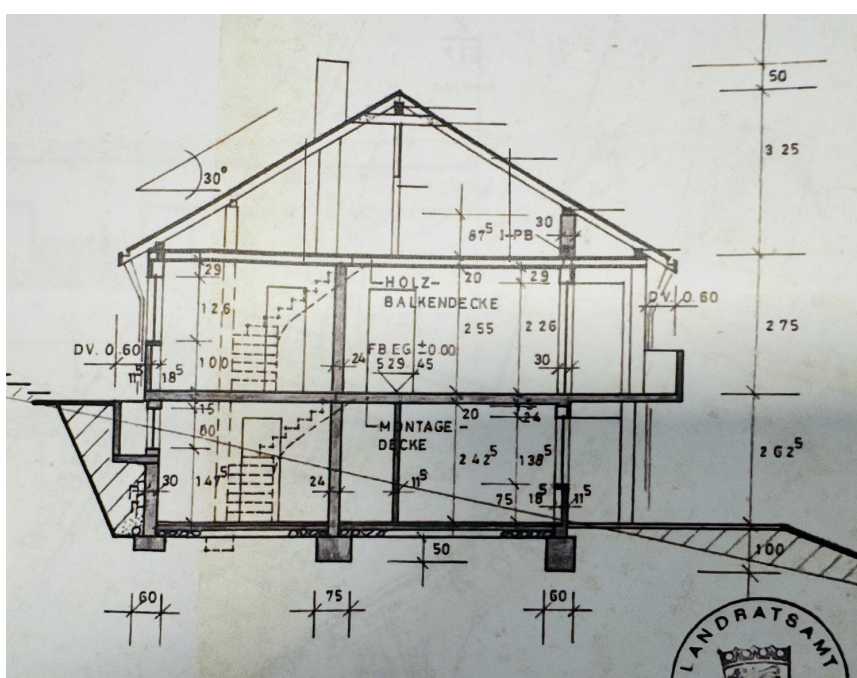
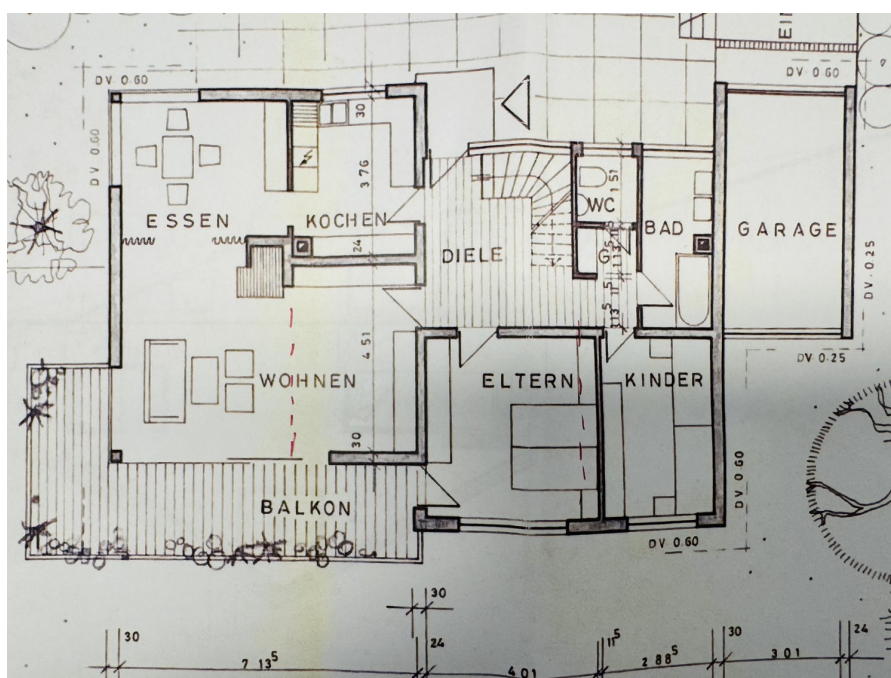
CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen**

## Una prima impressione

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Aussichtslage

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1012 m<sup>2</sup>. 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 Einbauschränk, 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 kunststoffisolierte verglaste 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.

**CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen**

## Dettagli dei servizi

- 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
- Eichepaneele an Decke
- Einbauschränk im Garderobenbereich
- Abstellfläche im Untergeschoss
- Garage und 2 Außenstellplätzen
- Gartengerätehäuschen

**CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 188.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25151008 - 73441 Bopfingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

**Tel.:** +49 7361 - 52 90 34 0

**E-Mail:** aalen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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