

Böbingen an der Rems

# Großzügiges ZFH mit überdachten Balkonen, Wintergarten, Sauna und schönem Garten!

VP azonosító: 24403061



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 501 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Áttekintés

VP azonosító	24403061
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6.5
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2006
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 95 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	10.10.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	209.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G



VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan



VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan



VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan



VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan



VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

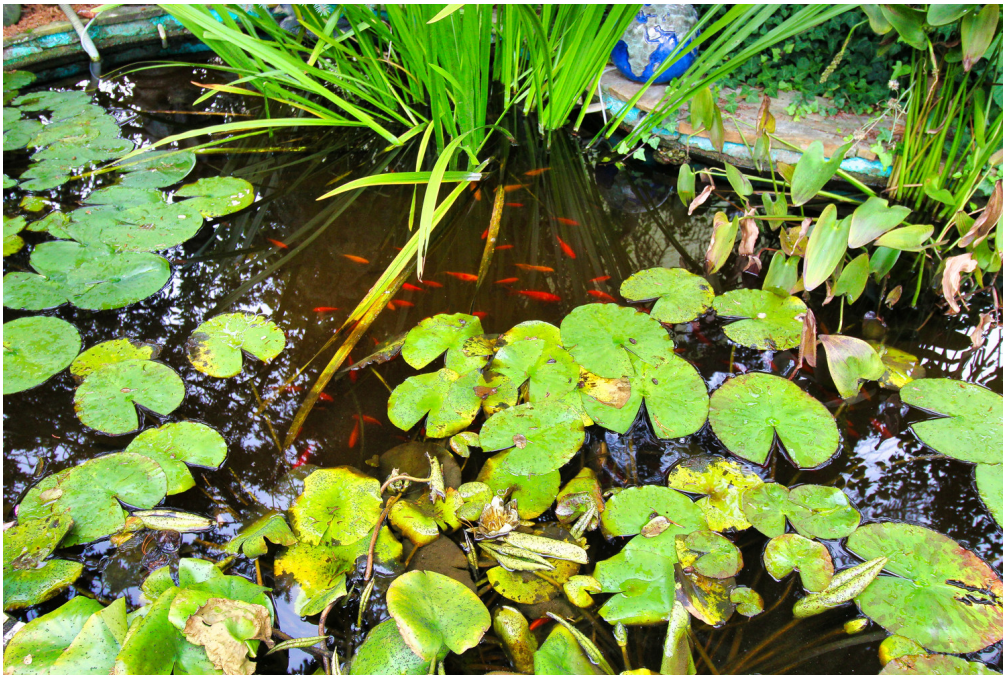
## Az ingatlan





VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az ingatlan



VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

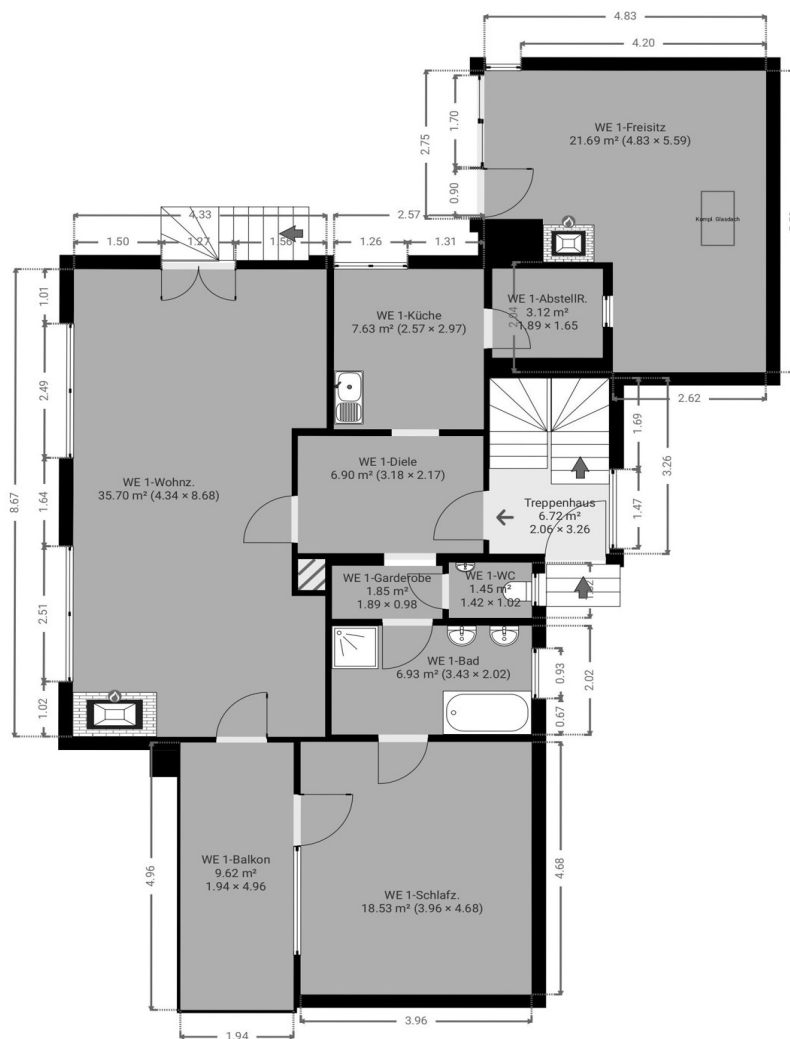
## Az ingatlan

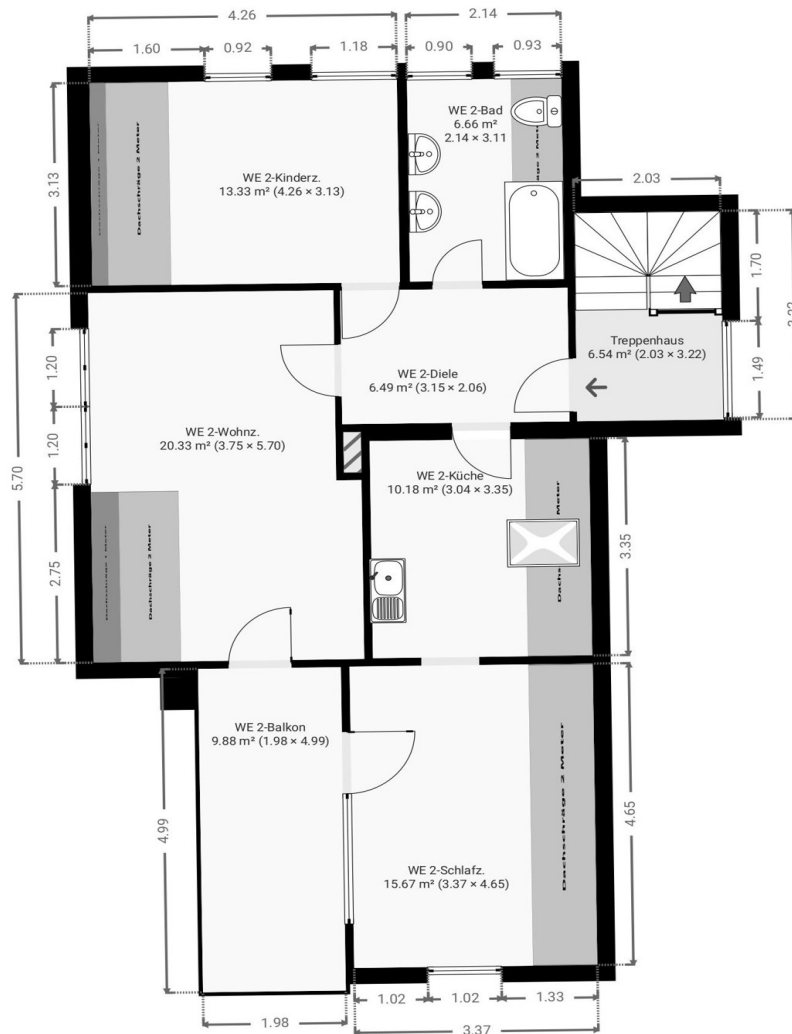


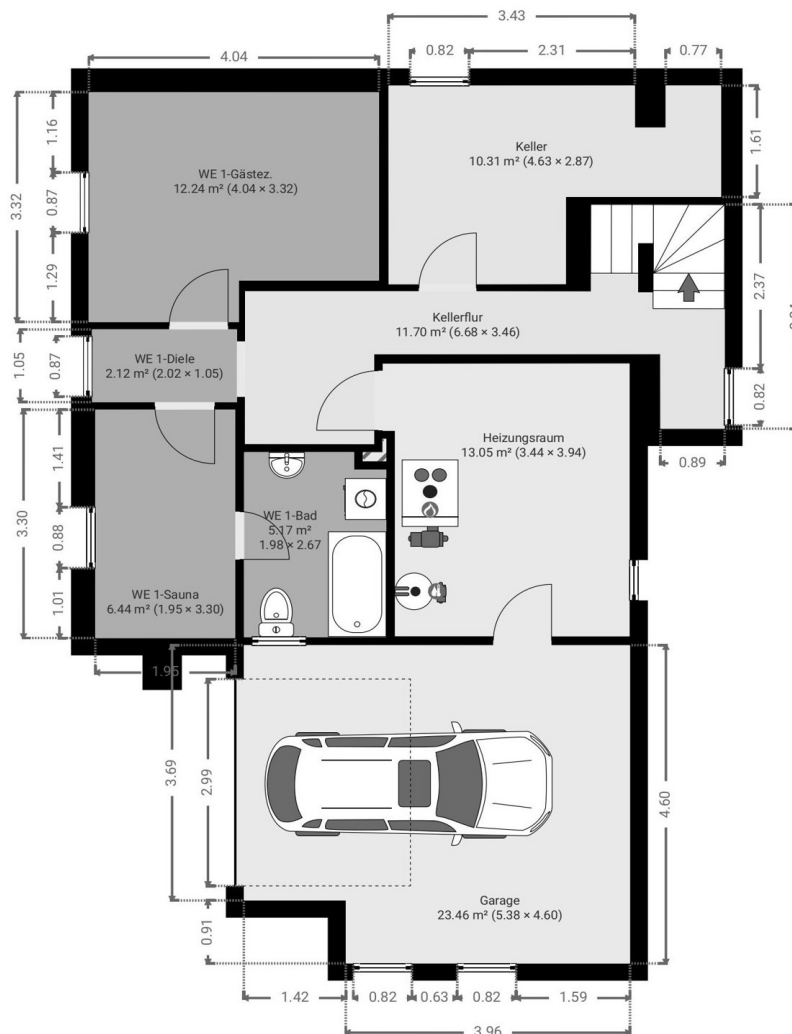


VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Az els? benyomás

Wir freuen uns, Ihnen im Alleinauftrag dieses großzügige und vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus in Böbingen an der Rems präsentieren zu dürfen. Die gepflegte Immobilie wurde 1980 grundlegend neu erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksgröße von ca. 501 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6,5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine kinderreiche Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Sie ist aber auch für schlaue Rechner interessant, da eventuelle Mieteinnahmen im DG die monatliche Kreditrate senken. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit einem dekorativen Schmiedegeländer. Über die Diele gelangen Sie in den großen, lichtdurchflutenden Wohn- und Essbereich, welcher über einen offenen Kamin verfügt, der im Winter für wohlige Wärme und romantische Abende garantiert. Das Zweifamilienhaus verfügt im Erdgeschoss auf ca. 87 m<sup>2</sup> darüber hinaus über eine Küche mit angrenzender Speisekammer, eine Garderobe mit Zugang zum separaten WC inkl. Handwaschbecken und ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken sowie ein angrenzendes geräumiges Schlafzimmer. Sowohl über das Schlafzimmer, wie auch über den Wohn- und Essbereich gelangen Sie auf den ca. 10 m<sup>2</sup> großen überdachten Balkon dieser Ebene. Im Dachgeschoss auf ca. 69 m<sup>2</sup> befinden sich ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Abgerundet wird diese Wohnebene durch eine Diele mit Zugang zu einem Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, WC und zwei Waschbecken sowie zu einer Küche mit Essecke. Wie auch im Erdgeschoss können Sie hier auf dem zusätzlichen Außenraum des überdachten Balkons, Ihr Frühstück an der frischen Luft genießen. Im Untergeschoss befindet sich ein Gästezimmer und ein weiteres Badezimmer sowie eine Sauna, die für entspannende Wellness-Momente sorgt. Geschützt parken können Sie Ihr Fahrzeug in der Garage im Kellergeschoss, welche über einen elektrischen Torantrieb verfügt und zudem noch Platz für Ihre Fahrräder bietet. Die Heizungsanlage wurde 2006 erneuert und der Öltank mit 7.000 L Fassungsvermögen befindet sich bei dieser Immobilie außerhalb des Gebäudes, um einer Geruchsbelästigung vorzubeugen. Ein geräumiger Kellerraum bietet die Möglichkeit zur Lagerung sämtlicher Vorräte. Der Garten ist so gestaltet, dass er mit wenig Pflegeaufwand zu glänzen vermag und dennoch viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Ein liebevoll angelegter Fischteich sowie ein schönes Gartengerätehaus runden dieses Angebot ab. Das Highlight der Immobilie ist ein ca. 22 m<sup>2</sup> großer, an die Immobilie angebauter Wintergarten mit offenem Kamin, der sich im hinteren Eck des Grundstücks befindet. Dieser Rückzugsort bietet hervorragend die Möglichkeit, nach einem stressigen Arbeitstag, bei einem guten Gläschen Wein, die Seele in Ruhe baumeln zu lassen. Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit guter



Bausubstanz und bereits vorhandenem Glasfaseranschluss, eignet sich ideal für Käufer, die auf der Suche nach einem großzügigen Wohnraum sind, der Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung bietet. \* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! \*

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Részletes felszereltség

Besonderheiten der Immobilie:

- + großzügiges und vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit Garten
- + ausreichend Platz für kinderreiche Familie oder als Mehrgenerationenhaus
- + Fertigstellungs- und Bezugsjahr 1980
- + Wohnfläche ca. 182 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksgröße ca. 501 m<sup>2</sup>
- + neue Heizungsanlage im Jahr 2006
- + 7.000 Liter Öltank im Außenbereich zur Vorbeugung einer Geruchsbelästigung
- + dekoratives Schmiedegeländer im Treppenhaus
- + Immobilie im gepflegten Zustand
- + Wintergarten ca. 22 m<sup>2</sup> mit offenem Kamin im hinteren Eck des Grundstücks
- + bereits vorhandener Glasfaseranschluss

Erdgeschoss:

- + 2,5-Zimmerwohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + großer, lichtdurchflutender Wohn- und Essbereich
- + offener Kamin
- + Einbauküche
- + Speisekammer
- + Garderobe
- + separates WC inkl. Handwaschbecken
- + Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken
- + geräumiges Schlafzimmer
- + überdachter Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- + 3-Zimmerwohnung mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Kinderzimmer
- + Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, WC und zwei Waschbecken
- + Küche mit Essecke
- + überdachter Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>

Untergeschoss mit ca. 26 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- + Gästezimmer
- + Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- + Sauna

Kellergeschoss:

- + Garage mit elektrischem Torantrieb und Platz für Fahrräder
- + geräumiger Kellerraum zur Lagerung sämtlicher Vorräte

Außenbereich:

- + Garten mit wenig Pflegeaufwand
- + liebevoll angelegter Fischteich
- + schönes Gartengerätehaus

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Minden a helyszínr?!

Mit ihren rund 4.671 Einwohnern liegt Böbingen an der Rems auf einer Höhe von 385 m ü. NHN westlich von Schwäbisch Gmünd, im schönen Baden-Württemberg und gehört zum Ostalbkreis. Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule mit einer Ganztagsbetreuung sowie drei Kindergärten mit unterschiedlichsten Betreuungsformen, einer davon von der katholischen und einen von der evangelischen Kirchengemeinde. Zwei Kindertagespflegegruppen und Krabbelgruppen sowie eine Volkshochschule runden das Angebot der Kinderbetreuung in Böbingen an der Rems ab. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über diverse Spiel- und Sportplätze für kleine und größere Kinder, eine Turn- und Festhalle sowie einen Jugendraum. Zahlreiche Sportarten werden zudem in verschiedenen Vereinen angeboten. Für die ärztliche Versorgung gibt es eine Fachärztin für Kinder- und Jugendmedizin, Ärzte für Allgemeinmedizin und Innere Medizin, Physiotherapeuten, einen Zahnarzt, Tierärzte und sogar eine Tierärztliche Klinik. Eine Apotheke steht den Bürgern für die Versorgung mit Medikamenten bereit. Mit mehreren Friseuren, Banken, Bäckereien, einem großen Supermarkt, Haushaltswarengeschäft, Baumarkt und Gartencenter sowie einer Tankstelle bietet Böbingen an der Rems insgesamt eine gute Nahversorgung. Ganz besonders stolz ist die Gemeinde jedoch auf ihren eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke Stuttgart-Bad Cannstatt–Nördlingen. In nur rund 8 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit rund 62.726 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach der zweitgrößten Stadt des Ostalbkreises. Schwäbisch Gmünd bietet neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive eines direkten Anschlusses an die Bundesstraße 29 sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 209.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

VP azonosító: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 sváb Gmünd  
E-Mail: [schwaebisch.gmuend@von-poll.com](mailto:schwaebisch.gmuend@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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