

Böbingen an der Rems

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

Número da propriedade: 24403061



PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 182 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 501 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Numa vista geral

Número da propriedade	24403061	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 182 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Modernização / Reciclagem	2006
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 95 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1980	Móveis	Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	209.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.10.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo		



Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel





Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel





Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel



Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel





Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel



Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel





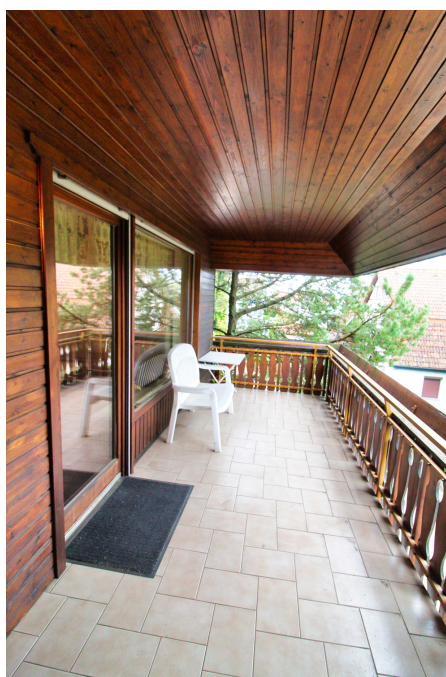
Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel



Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel





Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel





Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel



Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel





Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

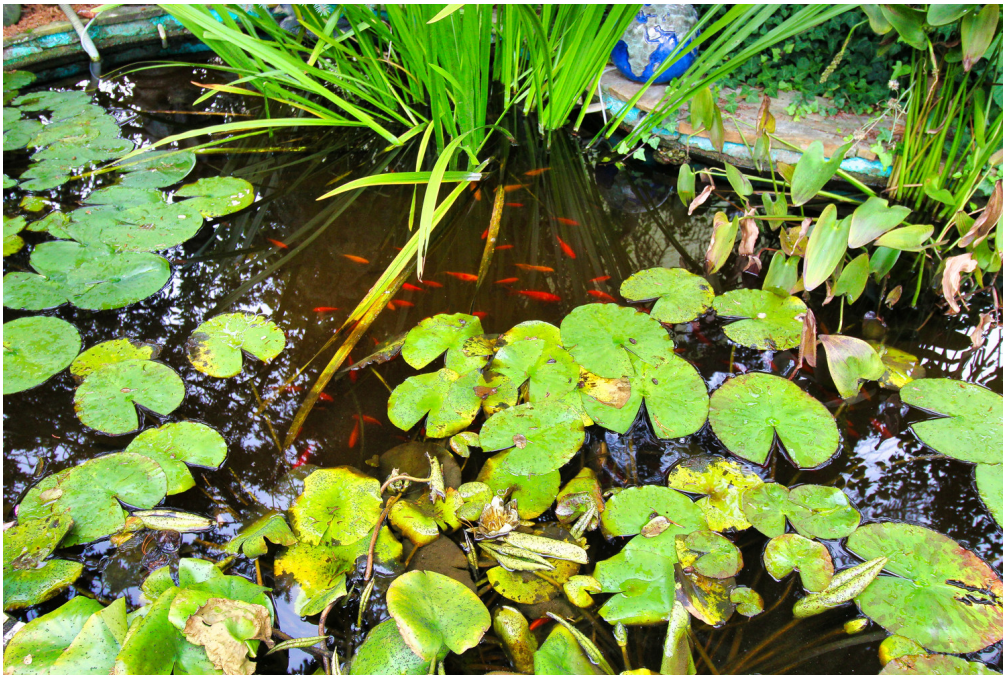
## O imóvel





Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## O imóvel



Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

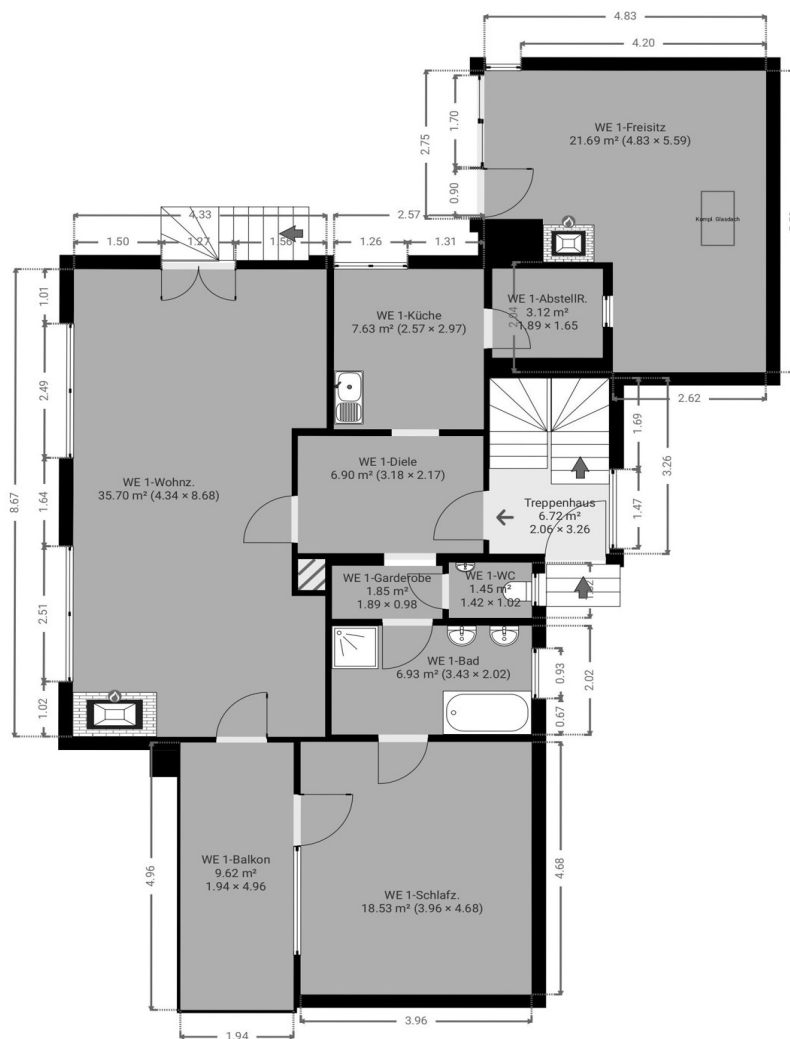
## O imóvel



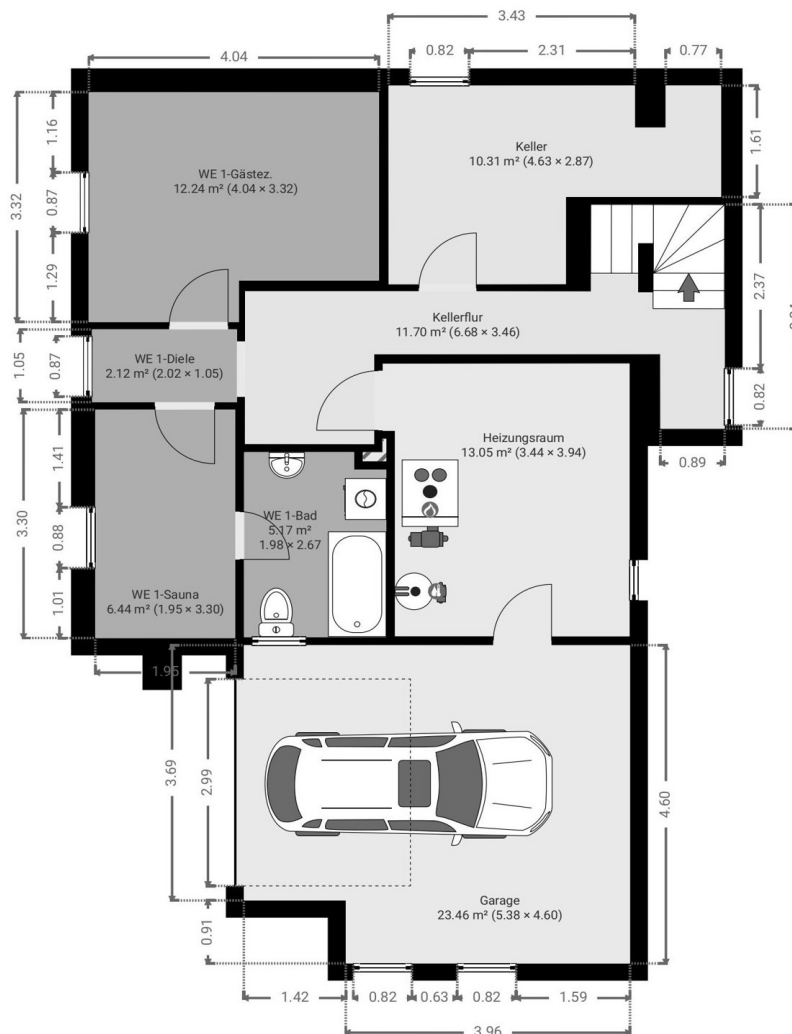


Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Uma primeira impressão

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! \*

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Tudo sobre a localização

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, Haushaltwarengeschäft, 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.

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24403061 - 73560 Böbingen an der Rems

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 Gmünd suábio  
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)