

**Bopfingen**

# Ein Anwesen mit Charakter und besonderer Aussichtslage - ehemaliges Unternehmerhaus

**Objektnummer: 26151015**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 281 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 4.423 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26151015                  |
| Wohnfläche   | ca. 281 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 10                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1967                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 3 x Garage |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 880.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 130 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Kamin,<br>Einbauküche                                |

**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet         | Endenergiebedarf            | 192.87 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Pelletheizung  | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |



**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## Ein erster Eindruck

**Anwesen mit Charakter und besonderer Aussichtslage - ehemaliges Unternehmerhaus**

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung beeindruckt bereits von außen durch seine Großzügigkeit und seine außergewöhnliche Lage. Umgeben von altem Baumbestand und eingebettet in ein weitläufiges Grundstück, genießt das Anwesen eine seltene Verbindung aus Ruhe, Privatsphäre und Weitblick. Die großen Fensterfronten öffnen den Wohnbereich zur Terrasse und zur Natur, während die erhöhte Lage einen herrlichen Ausblick über Bopfingen bis in die umliegende Landschaft ermöglicht. Ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Freiraum, ein repräsentatives Wohnumfeld und eine besondere Lage legen.

Der klar strukturierte Hauptbereich erstreckt sich über das Erdgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Gliederung in private Rückzugsbereiche und repräsentative Wohnräume.

Der Privatbereich vereint mehrere Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein Familienbad mit integrierter Sauna zu einem harmonischen Rückzugsbereich. Das Ankleidezimmer bietet nicht nur viel Stauraum, sondern auch ausreichend Platz für eine stilvolle Sitzgelegenheit. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Blick über die Dächer Bopfingens bis in die reizvolle Hügellandschaft der Umgebung – ein besonderer Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Der offen gestaltete Tages- und Empfangsbereich bildet das Herzstück des Hauses. Hier gehen Wohn- und Esszimmer harmonisch ineinander über und schaffen gemeinsam mit der angrenzenden Küche und dem separaten Wirtschaftsraum ideale Voraussetzungen für das tägliche Familienleben sowie das stilvolle Empfangen von Gästen. Bei Bedarf lässt sich das Esszimmer durch eine elegante Schiebetür vom Wohnbereich abtrennen und ermöglicht so sowohl offene als auch geschlossene Wohnkonzepte. Für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt der im Wohnbereich vorhandene Kamin, der bei entsprechender Instandsetzung wieder in Betrieb genommen werden kann. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Zimmer, das ursprünglich als Herrenzimmer genutzt wurde und sich heute ebenso als Arbeits-, Bibliotheks- oder Empfangszimmer anbietet. Sowohl dem Wohnbereich als auch diesem zusätzlichen Zimmer ist jeweils eine Terrasse vorgelagert, die den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie erweitert.

Das Untergeschoss ist sowohl über einen eigenen Hauseingang als auch über eine massive Innentreppe mit dem Erdgeschoss verbunden. So eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein großzügiger Raum mit Bar und angrenzendem Gewölbekeller schafft ein besonderes



Ambiente für gesellige Stunden. Darüber hinaus steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich flexibel als Hobby-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Mehrere Abstellräume sowie eine Waschküche runden das Raumangebot funktional ab.

Ein zusätzliches Highlight bildet die ebenfalls im Untergeschoss befindliche Einliegerwohnung. Sie verfügt über eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit angrenzendem Zimmer und beeindruckendem Ausblick über Bopfingen, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Terrasse. Die Einliegerwohnung eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste – je nach individuellem Bedarf.

Ein durchdachtes Stellplatzkonzept vervollständigt das Angebot. Mit zwei Außenstellplätzen, einem überdachten Stellplatz sowie einer beheizten Garage mit Platz für bis zu drei Fahrzeugen, bietet diese Immobilie auch größeren Haushalten oder Gästen ausreichend Parkmöglichkeiten. Der unmittelbar angrenzende Nebenraum schafft zusätzlichen Stauraum für Werkzeuge, Gartengeräte oder Müllbehälter und ergänzt den funktionalen Charakter dieses Bereichs.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Melden Sie sich über das Kontaktformular und überlassen Sie im Vorfeld einer Besichtigung Ihren Bonitätsnachweis. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## **Ausstattung und Details**

- ruhige Randlage, eigene Zufahrt und großes (4423 m<sup>2</sup>) Grundstück, teilweise Hanglage, Blick über Bopfingen
- 3 beheizte Garagen und ein Abstellraum, 1 überdachter Außenstellplatz, 2 Außenstellplätze
- Starkstrom
- Untergeschoss geteilt in Abstell- und Wirtschaftsräume sowie Einliegerwohnbereich, Hobbyraum mit Bar, Gewölbekeller
- Elektrik 3-adrig
- Pelletheizung
- Fußbodenheizung im Bad EG
- Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschplatz, WC, Bidet, Sauna
- Kamin im EG (still gelegt)
- Parkett und hochwertig angefertigte Schreinereinbauten
- 4 Terrassen



**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## **Alles zum Standort**

Diese schöne Immobilie liegt erhöht am Rande der Stadt Bopfingen.

Die Stadt Bopfingen liegt im östlichen Ostalbkreis am Fuße des markanten Ipf und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen befinden sich direkt vor Ort und sind teilweise in wenigen Minuten erreichbar.

Bopfingen verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraßen sind die Städte Aalen, Nördlingen und Ellwangen bequem erreichbar. Ein Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen sowie Buslinien sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die reizvolle Landschaft rund um den Ipf, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote bieten einen hohen Erholungswert und machen die Region besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber. Historische Bauwerke, ein lebendiges Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Bopfingen vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen in einer attraktiven Region.

**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26151015 - 73441 Bopfingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

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

**E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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