

**Bempflingen**

# Charmantes Wohnhaus im Stil der 50er-Jahre. Ideal für große Familien und kleine Handwerksbetriebe.

**Objektnummer: 25362220**



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

**KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 770 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen**

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

Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25362220	Kaufpreis	555.000 EUR
Wohnfläche	ca. 214 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1953	Modernisierung / Sanierung	2010
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	272.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



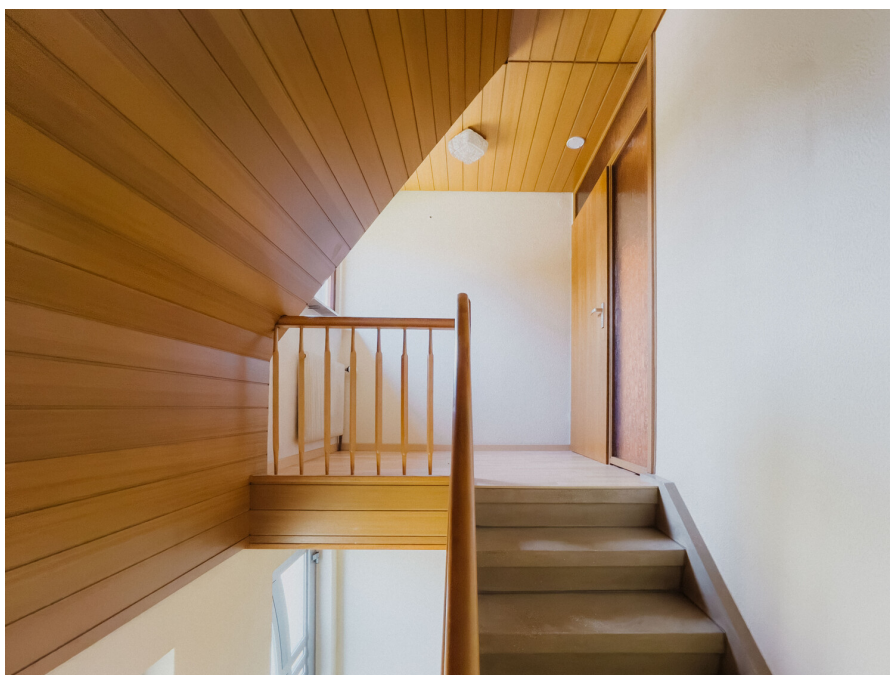
Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Ein erster Eindruck

Charmantes Wohnhaus im Stil der 1950er-Jahre mit großzügigem Grundstück in Bempflingen

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Bempflingen und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen.

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 214 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 770 m<sup>2</sup> Fläche. Die Immobilie wurde in Teilen bereits modernisiert – unter anderem wurde die Öl-Zentralheizung im Jahr 2010 erneuert. Auch das Dach wurde saniert und obere Decke zum Dachboden zusätzlich isoliert.

Die Raumaufteilung bietet derzeit 6 Zimmer auf zwei Wohnebenen. Ein besonderer Vorteil der Immobilie ist die Option, das Haus in zwei Wohneinheiten zu unterteilen.

Im Gartengeschoss befinden sich ein zusätzliches Zimmer, eine Küche/Waschküche und Nebenräume, sowie weitere praktische Abstellmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige unterkellerte Doppelgarage, die vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Büro, Partyraum, Gästebereich, Hobbyraum oder kleine Einliegerlösung.

Der Garten bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung und verfügt zusätzlich über eine Gartenlaube mit elektrischen Rollläden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Liebhaber älterer Häuser, kleine Handwerksbetriebe, Modernisierer oder Familien, die ein Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.

**Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Ausstattung und Details

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, befindet sich jedoch in Teilen noch im ursprünglichen Bauzustand und bietet damit attraktives Entwicklungspotenzial für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Im Zuge einer Modernisierung bieten sich zudem verschiedene energetische Verbesserungsmaßnahmen an, die teilweise durch staatliche Förderprogramme unterstützt werden können.

Die Heizung wurde 2010 erneuert und durch eine Solarthermie-Anlage ergänzt. Im Dachboden wurde die oberste Decke zusätzliche gedämmt.

**Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Alles zum Standort

Mit derzeit rund 3.500 Einwohnern in Bempflingen und Kleinbettlingen, liegt der Ort geographisch zentral in Baden-Württemberg und südlich von Stuttgart. Zwischen Nürtingen und der Outlecity Metzingen gelegen, bietet er über die Bundesstraße 312 und unseren Bahnhof eine hervorragende Anbindung zu den umliegenden Städten wie Stuttgart, Reutlingen und Tübingen. Gleichzeitig ist Bempflingen hierüber in wenigen Minuten auch hervorragend an den Stuttgarter Flughafen, die Stuttgarter Messe, sowie direkt an den allgemeinen Straßen- und Zugverkehr der Region Stuttgart angebunden.

Nicht zuletzt aufgrund der umfassenden Betreuungs- und Bildungsangebote ist Bempflingen auch aufgrund der Lage, kurz vor dem Biosphärengebiet Schwäbische Alb, in den letzten Jahren stark gewachsen. Die Kombination aus ruhiger landschaftlicher Lage mit Streuobstwiesen, sowie einem modernen und zukunftsweisenden Wohn- und Wirtschaftsstandort bietet eine hervorragende Basis und Zukunftsperspektive aller Altersgruppen, gerade aber für viele junge Familien und Unternehmen.

**Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035

Endenergiebedarf beträgt 288,93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Objektnummer: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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