

**Bad Saulgau / Bondorf**

## **Cozy detached house with a beautiful garden**

**Property ID: 25259008**



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 854 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## At a glance

Property ID	25259008	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 138 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 145 m <sup>2</sup>
Year of construction	2015	Equipment	Terrace, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	64.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.07.2026	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## The property



Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## A first impression

We are delighted to offer you this charming and well-maintained detached house with approximately 138 square meters of living space, built in 2015 using solid construction methods on an 854 square meter plot. The property is being sold with a lifetime right of residence for the current owner, which reduces the actual market value of approximately €520,000 to the attractive asking price of €349,000. This offer is therefore primarily aimed at investors who want to protect their money against inflation and anticipate future appreciation. The purchase price can be paid either in a single lump sum or through an initial payment of €180,000 followed by a monthly annuity of €1,300 over the next 10 years, totaling €336,000 and thus representing a saving of €13,000 compared to a single payment. Should the owner pass away before the end of the monthly payments in the second scenario, no further payments are required, which would result in a further reduction of the asking price. The property's living space is distributed across four rooms: an open-plan living and dining room with an office nook and a sunny conservatory on the ground floor, and two bedrooms on the upper floor. These are complemented by two bathrooms, an open-plan kitchen in the living and dining area, a utility room, a storage room, and a hallway. The property is accessed via the front door located in the carport, which leads to an adjacent hallway with an open staircase. From this hallway, one can reach one of the bathrooms, equipped with a walk-in shower, a washbasin, and a toilet; the utility room; and the open-plan living and dining area with a kitchen, which in turn provides access to the south-facing conservatory. From here, there is a wonderful view of the charming pond and the beautifully landscaped garden. This property enjoys sunshine throughout the day and features several terraces, a garden shed, and a terraced garden built into the hillside, offering beautiful, elevated views across the property and the adjacent fields. The staircase from the entrance hall leads to the upper floor, where a hallway with a small seating area provides access to the two bedrooms and the larger, well-appointed second bathroom. The bathroom is flooded with natural light streaming through the skylight and includes a walk-in shower, a bathtub, a vanity, a bidet, and a toilet, leaving nothing to be desired. The property is well-oriented and advantageously situated on the plot, while the surrounding area is characterized by a small, modern residential development and plenty of greenery. Heating is provided by a gas central heating system located in the utility room. Hot water is supplemented by solar panels on the roof. A 5,000-liter cistern further contributes to the building's sustainable energy use. Thanks to modern, high-quality building materials and technology, the property also boasts low energy consumption and a correspondingly low energy rating. If you are interested in the property, please feel free to contact us. We would be happy to provide you with further information, arrange viewings, and answer any questions you may have.

**Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Details of amenities**

- Baujahr 2015
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- Energieklasse B
- Dreifachverglasung
- Gaszentralheizung
- Solaranlage für Warmwasser
- Zisterne 5.000 l
- Nicht unterkellert
- Carport
- Großzügiger Garten
- Gute Ausrichtung
- Ortsrandlage

**Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## All about the location

Bondorf ist eine kleine Ortschaft der Gemeinde Bad Saulgau mit circa 356 Einwohnern auf circa 278 Hektar Fläche und unmittelbar neben der Stadt Bad Saulgau gelegen. Es fand erstmal 1249 Erwähnung und gehörte so wie Saulgau ab 1299 für kurze Zeit zu Österreich bevor es an Württemberg übergeben wurde. In dem Ort befinden sich ein Gemeinschaftshaus und es ist ein Singkreis sowie ein Freizeit- und Kulturverein ansässig.

Bad Saulgau in der Gesamtheit überzeugt als äußerst attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen, der durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und eine gut ausgebaute Infrastruktur besticht. Die Stadt im ländlichen Kreis Sigmaringen bietet eine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, niedriger Arbeitslosigkeit und einem vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebot. Die Immobilienpreise liegen auf einem moderaten Niveau unterhalb großer Ballungszentren wie Stuttgart, was ein exzellentes Preis-Leistungs-Verhältnis garantiert. Laufende städtebauliche Erneuerungen und infrastrukturelle Verbesserungen unterstreichen das nachhaltige Wertsteigerungspotenzial der Region und schaffen ein solides Fundament für langfristige Investitionen.

Die hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz trägt maßgeblich zur Attraktivität bei: Die nahegelegene Bundesstraßenauffahrt Bondorf ist in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren gewährleistet. Zudem ermöglichen mehrere Buslinien, etwa an den Haltestellen Friedhof und Bad Saulgau Kaiserstraße, eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Bad Saulgau ist in rund 27 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Zugang zu regionalen Zugverbindungen, die den Standort zusätzlich aufwerten.

Das Angebot an hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Kaufland und Lidl, befindet sich in einem Umkreis von etwa 25 Gehminuten und sichert eine bequeme Versorgung. Gesundheitsdienstleistungen sind mit renommierten Fachärzten, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung von 23 bis 42 Minuten optimal abgedeckt, was für eine verlässliche medizinische Betreuung sorgt. Das vielfältige Freizeitangebot mit Sportanlagen, Parks wie dem Marienpärkle sowie der Therme und kulturellen Einrichtungen wie dem Stadtforum rundet das Standortprofil ab und fördert eine hohe Lebensqualität.

Für Investoren bietet Bad Saulgau somit eine seltene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage garantiert eine verlässliche Renditeentwicklung und spricht anspruchsvolle Kapitalanleger an, die Wert auf Sicherheit, Wachstum und eine exzellente Standortqualität legen. Insgesamt präsentiert sich Bad Saulgau als ein erstklassiger Investmentstandort, der langfristig attraktive Perspektiven

eröffnet.

**Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 27.7.2026.**

**Endenergiebedarf beträgt 64.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**Property ID: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Florian Geyer**

---

**Fürst-Wilhelm-Straße 20, 72488 Sigmaringen**

**Tel.: +49 7571 - 92 97 538**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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