

Bad Saulgau / Bondorf

# Hangulatos, különálló ház gyönyörű kerttel

VP azonosító: 25259008



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 138 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 854 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Áttekintés

VP azonosító	25259008	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 138 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2015	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 145 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	64.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.07.2026	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Az ingatlan



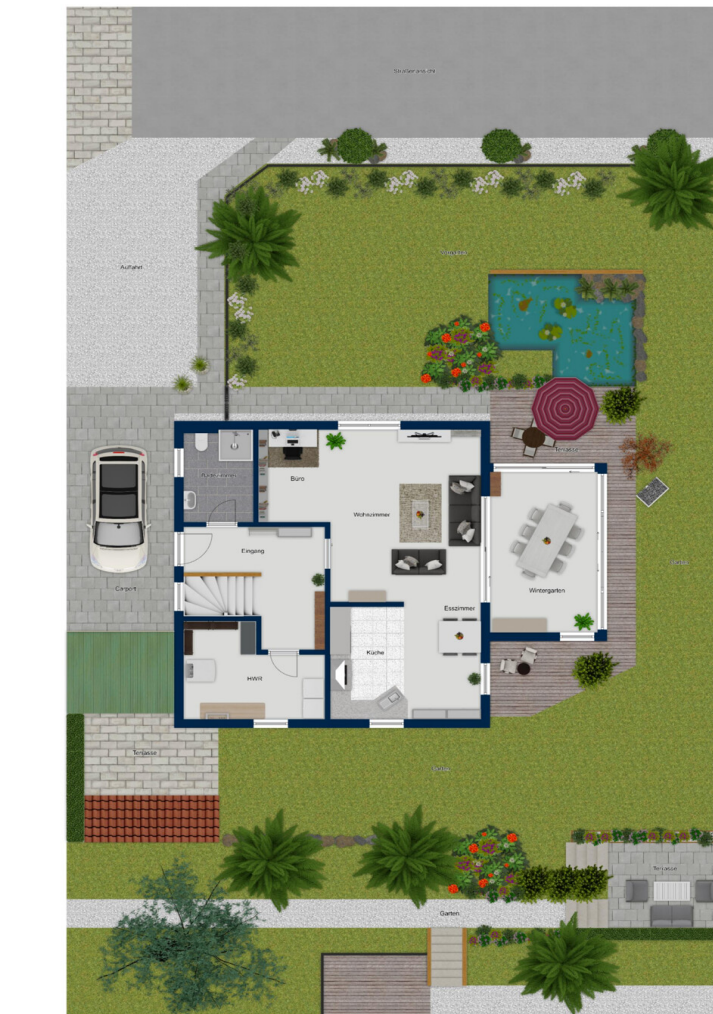
**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Az első benyomás

Örömmel kínáljuk Önnek ezt a bájos és jól karbantartott, körülbelül 138 négyzetméteres lakóterületű családi házat, amely 2015-ben épült szilárd építési módszerekkel egy 854 négyzetméteres telken. Az ingatlant a jelenlegi tulajdonos életre szóló tartózkodási jogával értékesítjük, ami a tényleges, körülbelül 520 000 eurós piaci értéket a vonzó, 349 000 eurós kikiáltási árra csökkenti. Ez az ajánlat ezért elsősorban azoknak a befektetőknek szól, akik meg szeretnék védeni pénzüket az inflációtól, és a jövőbeni értéknövekedésre számítani szeretnének. A vételár fizethető egy összegben, vagy 180 000 eurós kezdeti részlettel, majd a következő 10 évben havi 1300 eurós járadékkal, összesen 336 000 euróval, ami 13 000 eurós megtakarítást jelent az egyszeri fizetéshez képest. Amennyiben a tulajdonos a havi törlesztőrészek vége előtt meghal a második forgatókönyv szerint, további befizetésekre nincs szükség, ami a kikiáltási ár további csökkenését eredményezné. Az ingatlan lakótere négy helyiségre oszlik: a földszinten egy nyitott terü nappali-étkező dolgozószobákkal és egy napos télikerttel, az emeleten pedig két hálószoba található. Ezeket két fürdőszoba, egy amerikai konyha a nappali-étkezőben, egy háztartási helyiség, egy tárolóhelyiség és egy elosztó egészíti ki. Az ingatlan a kocsibeállóban található bejárati ajtón keresztül közelíthető meg, amely egy szomszédos, nyitott lépcsővel rendelkező elosztóba vezet. Errel a folyosóról lehet eljutni az egyik fürdőszobába, amely zuhanyzóval, mosdóval és WC-vel felszerelt; a háztartási helyiségbe; és a nyitott terü nappali-étkezőbe konyhával, amely viszont a déli fekvésű télikertbe vezet. Innen csodálatos kilátás nyílik a bájos tóra és a gyönyörűen parkosított kertre. Ez az ingatlan egész nap napsütéses, és számos terrasszal, kerti fészerrel és a domboldalban épített teraszos kerttel rendelkezik, ahonnan gyönyörű, magaslati kilátás nyílik az ingatlanra és a szomszédos mezőkre. A bejárati csarnokból a lépcső vezet az emeletre, ahol egy kis ülőszékkel ellátott folyosón keresztül juthatunk be a két hálószobába és a nagyobb, jól felszerelt második fürdőszobába.

A fürdőszobát a tetőablakon keresztül beáramló természetes fény árasztja el, és zuhanyzóval, fürdőkáddal, mosdóval, bidével és WC-vel rendelkezik, így minden igényt kielégít. Az ingatlan jó fekvésű és elnyöcs elhelyezkedésű a telken, a környező területet pedig egy kis, modern lakópark és sok zöldterület jellemzi. A fűtést a háztartási helyiségben található gáz központi fűtés biztosítja. A meleg vizet a tetőn található napelemek egészítik ki. Egy 5000 literes tartály is hozzájárul az épület fenntartható energiatelhasználásához. A modern, kiváló minőségű építőanyagoknak és technológiának köszönhetően az ingatlan alacsony energiatelhasználással és ennek megfelelően alacsony energiatelbesorolással is rendelkezik. Ha érdeklödik az ingatlan iránt, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Örömmel adunk további információkat, szervezünk megtekintést és válaszolunk minden kérdésére.

**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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