

**Bempflingen**

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

*VP azonosító: 25362220*



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

**VÉTELÁR: 555.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 214 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 770 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen**

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

VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Áttekintés

VP azonosító	25362220	Vételár	555.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 214 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1953	Modernizálás / felújítás	2010
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	272.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.03.2036	Energiatanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



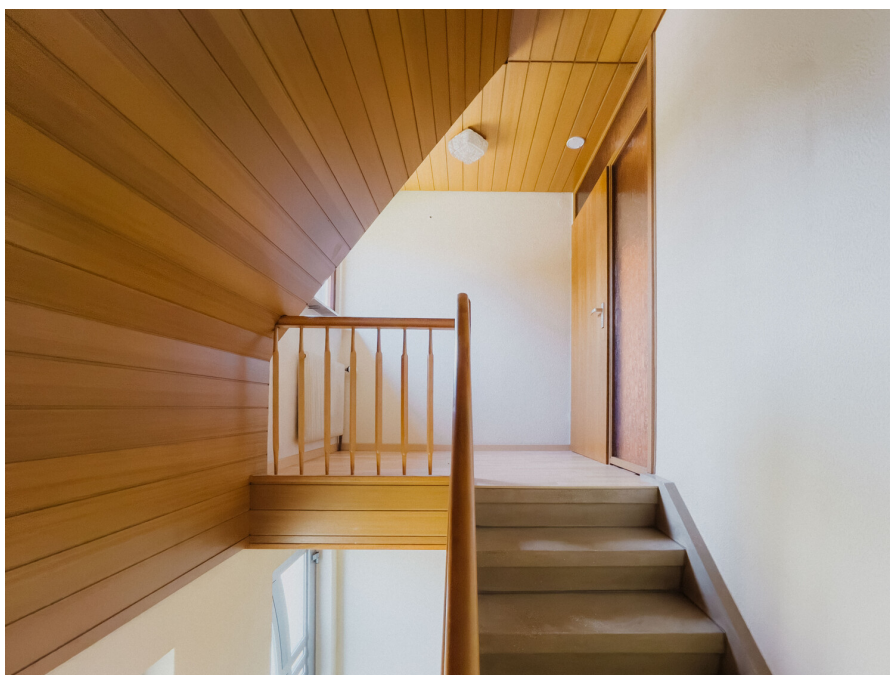
VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Minden a helyszínről

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 Outletcity 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.

**VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25362220 - 72658 Bempflingen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Werner Enzmann

---

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen

Tel.: +49 7121 - 36 49 794

E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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