

Bad Saulgau / Bondorf

# Accogliente casa indipendente con un bellissimo giardino

Codice oggetto: 25259008



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 854 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25259008
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 145 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>64.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.07.2026</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2015</b>

Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi questa graziosa e curata casa indipendente di circa 138 metri quadrati di superficie abitabile, costruita nel 2015 con solidi metodi di costruzione su un terreno di 854 metri quadrati. L'immobile viene venduto con diritto di abitazione vitalizia per l'attuale proprietario, il che riduce il valore di mercato effettivo di circa 520.000 euro all'interessante prezzo richiesto di 349.000 euro. Questa offerta è quindi rivolta principalmente agli investitori che desiderano proteggere il proprio denaro dall'inflazione e prevedere un futuro apprezzamento. Il prezzo di acquisto può essere pagato in un'unica soluzione oppure tramite un pagamento iniziale di 180.000 euro seguito da una rendita mensile di 1.300 euro nei successivi 10 anni, per un totale di 336.000 euro, con un risparmio di 13.000 euro rispetto a un pagamento in un'unica soluzione. Nel secondo scenario, in caso di decesso del proprietario prima della scadenza delle rate mensili, non sono richiesti ulteriori pagamenti, con un'ulteriore riduzione del prezzo richiesto. La superficie abitabile della proprietà è distribuita in quattro stanze: un soggiorno e sala da pranzo open space con angolo studio e una soleggiata veranda al piano terra, e due camere da letto al piano superiore. A queste si aggiungono due bagni, una cucina open space nella zona soggiorno e pranzo, un ripostiglio, un ripostiglio e un disimpegno. Si accede alla proprietà tramite la porta d'ingresso situata nel posto auto coperto, che conduce a un disimpegno adiacente con una scala a vista. Da questo disimpegno si accede a uno dei bagni, dotato di cabina doccia, lavabo e WC; al ripostiglio; e alla zona soggiorno e pranzo open space con cucina, che a sua volta dà accesso alla veranda esposta a sud. Da qui si gode di una splendida vista sull'incantevole laghetto e sul giardino splendidamente curato. La proprietà gode di sole tutto il giorno e dispone di diverse terrazze, una casetta da giardino e un giardino terrazzato incastonato nel pendio, che offre splendide viste elevate sulla proprietà e sui campi adiacenti. La scala dall'ingresso conduce al piano superiore, dove un disimpegno con una piccola zona soggiorno dà accesso alle due camere da letto e al secondo bagno, più ampio e ben arredato. Il bagno è inondato di luce naturale che filtra dal lucernario e comprende una cabina doccia, una vasca da bagno, un lavabo, un bidet e un WC, soddisfacendo ogni desiderio. L'immobile è ben orientato e situato in una posizione vantaggiosa sul terreno, mentre la zona circostante è caratterizzata da un piccolo e moderno complesso residenziale e da abbondante verde. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas situato nel ripostiglio. L'acqua calda è integrata da pannelli solari sul tetto. Una cisterna da 5.000 litri contribuisce ulteriormente all'uso sostenibile dell'edificio. Grazie ai materiali e alle tecnologie edilizie moderne e di alta qualità, l'immobile vanta anche un basso consumo energetico e una conseguente bassa classe energetica. Se siete interessati all'immobile, non esitate a contattarci. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni, organizzare visite e rispondere a qualsiasi vostra domanda.

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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