

Bad Saulgau / Bondorf

**\*\*Verkauft\*\* Gemütliches Einfamilienhaus mit  
wunderschönem Garten \*Wohnrecht\***

*Número da propriedade: 25259008*



**PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 138 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 854 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25259008	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 138 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 145 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Ano de construção	2015		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	64.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.07.2026	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns sehr Ihnen dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus mit circa 138 Quadratmetern Wohnfläche, welches 2015 in Massivbauweise auf einem 854 Quadratmeter großen Grundstück erbaut wurde, zum Kauf anbieten zu dürfen.

Verkauft wird das Objekt mit lebenslangem Wohnrecht für die momentane Eigentümerin, was den eigentlichen Marktwert von circa 520.000 Euro auf den attraktiven aufgerufenen Kaufpreis von 349.000 Euro reduziert. Somit richtet sich dieses Kaufangebot vorwiegend an Anleger, welche ihr Geld inflationssicher anlegen wollen und auf künftige Wertsteigerungen setzen. Der Kaufpreis kann entweder in einer Einmalzahlung geleistet werden oder über eine bei Kauf anfallende Teilzahlung von 180.000 Euro sowie eine anschließende monatliche Rente in Höhe von 1.300 Euro über die nächsten 10 Jahre, was eine Gesamtsumme von 336.000 Euro und somit eine Ersparnis von 13.000 Euro im Vergleich zu einer Einmalzahlung bedeutet. Sollte bei der zweiten Variante die Eigentümerin vor Ende der monatlichen Zahlungen versterben, so sind keine weiteren Zahlungen zu leisten, was eine weitere Reduzierung des aufgerufenen Kaufpreises bedeuten würde.

Die Wohnfläche der Immobilie verteilt sich über vier Zimmer, ein offenes Wohn- und Esszimmer inklusive Büro-Ecke und einen sonnigen Wintergarten im Erdgeschoss sowie zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss. Diese werden von zwei Badezimmern einer offenen Küche im Wohn- und Essbereich, einem Technikraum, einem Abstellraum sowie einer Diele ergänzt.

Betreten wird das Objekt über die im Carport gelegene Haustüre, welche Zugang zu einem angrenzenden Flur inklusive offenem Treppenhaus gewährt. Von diesem Flur aus lassen sich eines der Badezimmer ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche, einem Waschtisch und einem WC, der Technikraum sowie der offen gestaltete Wohn- Essbereich mit Küche erreichen, welcher wiederum Zugang zum nach Süden ausgerichteten Wintergarten bietet, von welchem aus sich ein wundervoller Blick über den gemütlichen Teich und den wundervoll angelegten Garten bietet. Dieser ist den ganzen Tag über von der Sonne verwöhnt und beherbergt verschiedene Terrassen, Geräteschuppen und einen in den Hang gebauten terrassierten Gartenteil welcher einen schönen, erhabenen Blick über das eigene Grundstück sowie die angrenzenden Felder bietet.

Vom Flur im Eingangsbereich kann über die Treppe ebenfalls das Dachgeschoss erreicht werden. Hier befindet sich ein Flur mit einem kleinen Sitzbereich von welchem aus die beiden Schlafzimmer des Objektes sowie das größere, gut ausgestattete zweite Badezimmer betreten werden können. Das Badezimmer glänzt mit viel Licht welches durch das

**Dachfenster strömt sowie einer bodentiefen Dusche, einer Badewanne, einem Waschtisch, einem Bidet und einem WC und lässt somit keine Wünsche offen.**

**Die Immobilie ist schön ausgerichtet und sehr vorteilhaft auf dem Grundstück platziert während die Umgebung des Objektes durch eine kleine, moderne Wohnsiedlung sowie viel Grün geprägt ist. Beheizt wird das Objekt durch eine Gaszentralheizung welche sich im Technikraum befindet. Die Warmwasserbereitung wird hierbei durch Solarmodule auf dem Dach unterstützt. Eine Zisterne mit 5.000 Litern Fassungsvermögen trägt weiter zu einer nachhaltigen Nutzung des Gebäudes bei. Aufgrund der modernen und hochwertigen Baumaterialien und Technik besticht das Objekt ebenfalls mit einem geringen Energieverbrauch und einer damit verbundenen niedrigen Energieklasse.**

**Sofern Ihrerseits Interesse an der Immobilie besteht, kommen Sie gerne auf uns zu. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen, zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen sowie zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.**

**Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25259008 - 88348 Bad Saulgau / Bondorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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