Grosselfingen

*** RESERVIERT*** Gepflegtes Wohnhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten und Einliegerwohnung in 72415 Grosselfingen

Objektnummer: 26296016



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 581 m²

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26296016
Wohnfläche	ca. 264 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

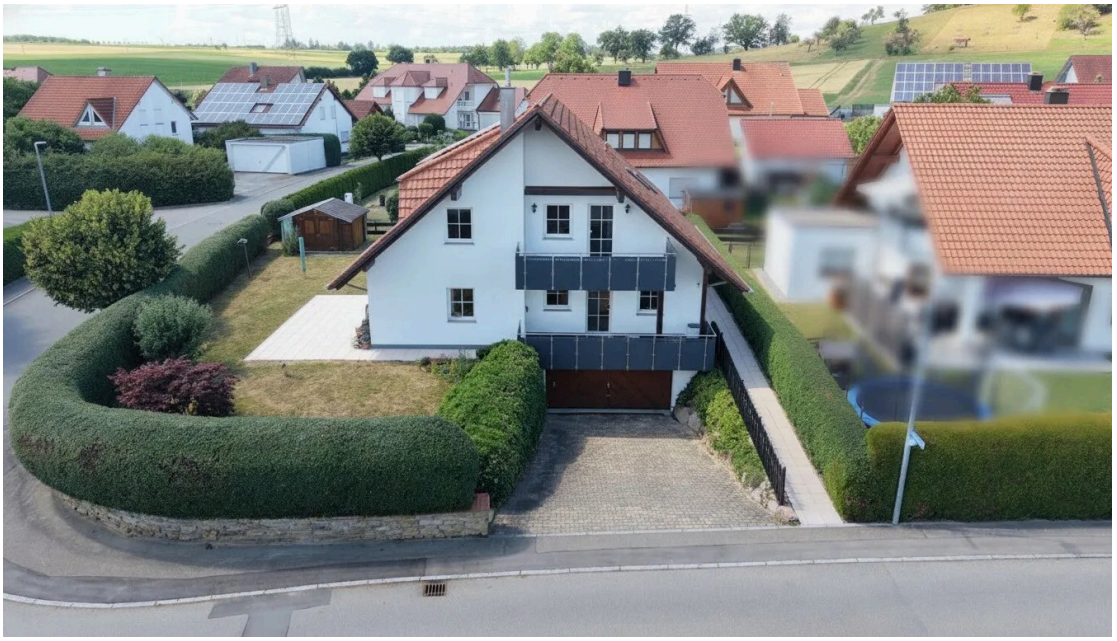
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.04.2027
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	50.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Ein erster Eindruck

Gepflegtes Wohnhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten und Einliegerwohnung in ruhiger Lage von 72415 Grosselfingen

In ruhiger und beliebter Wohnlage von Grosselfingen präsentiert sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 264 m² Wohnfläche auf einem ca. 581 m² großen Grundstück. Das im Jahr 1996 erbaute Haus bietet mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten sowie einer zusätzlichen Einliegerwohnung im Untergeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch für Mehrgenerationenkonzepte oder eine spätere Eigennutzung.

Bereits beim Betreten des Grundstücks überzeugt die Immobilie durch ihre gepflegte Erscheinung. Das Haus ist von einer gewachsenen Hecke umgeben und verfügt über einen großzügigen Gartenbereich, der ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen bietet. Zwei Balkone sowie eine sonnige Terrasse schaffen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien und laden zum Verweilen mit Familie und Freunden ein.

Die beiden Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss sind derzeit vermietet und bieten somit bereits laufende Mieteinnahmen. Das Haus eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die eine solide Investition mit Entwicklungspotenzial suchen. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine kleine Einliegerwohnung mit eigener Küche und Badezimmer. Diese eignet sich insbesondere für familiäre Zwecke, beispielsweise zur Nutzung durch Angehörige, Gäste oder heranwachsende Kinder.

Das Raumangebot erstreckt sich über drei Ebenen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnbereich mit einem formschönen Kachelofen, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Böden im Wohn- und Küchenbereich sind pflegeleicht gefliest und unterstreichen den praktischen Charakter der Immobilie. Auch die großzügig geschnittenen Küchen bieten viel Platz und überzeugen durch ihre funktionale Gestaltung.

Die Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre helle und freundliche Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Lichtgefühl und bieten direkten Zugang zum Balkon. Die sichtbare Holzdecke verleiht den Räumen zusätzlichen Charme und unterstreicht den wohnlichen Charakter dieser Etage. Von hier aus genießen die Bewohner einen schönen Blick auf die umliegende Nachbarschaft und das ruhige Wohnumfeld.

Die Badezimmer wurden jeweils mit Badewanne und Dusche ausgestattet und

präsentieren sich in einer zeitlosen, hellen Fliesenoptik. Großzügige Waschtische sowie die gepflegte Ausstattung sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Auch technisch ist die Immobilie gut aufgestellt. Eine Photovoltaikanlage sowie eine Solaranlage auf dem Dach tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Das elektrische Garagentor sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, moderner Haustechnik und der ruhigen Lage in Grosselfingen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Ob als langfristige Kapitalanlage, als Mehrgenerationenhaus oder mit Perspektive auf eine spätere Eigennutzung – dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Ausstattung und Details

- Solar
- Photovoltaikanlage aus 2011 mit 12,5 KWp (ca. 350 € mtl. Einspeisevergütung)
- 2 Balkone
- Terrasse
- Gartenhaus
- Zisterne für Gartenbewässerung
- integrierte Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Bühne

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Alles zum Standort

Grosselfingen ist eine charmante Gemeinde mit rund 2.200 Einwohnern, idyllisch gelegen im Vorland der Schwäbischen Alb zwischen Hechingen und Bisingen. Die Nähe zur imposanten Burg Hohenzollern und die sanft abfallende Landschaft Richtung Neckar verleihen dem Ort eine besondere Attraktivität.

Dank der verkehrsgünstigen Lage an der B27 sind Städte wie Balingen, Tübingen und Stuttgart schnell erreichbar, was Grosselfingen sowohl für Pendler als auch für Familien zu einem idealen Wohnort macht.

Grosselfingen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien:
Ein neu ausgebauter Kindergarten bietet moderne Räumlichkeiten für Kinder ab zwei Jahren und legt Wert auf eine ganzheitliche, religionspädagogisch geprägte Erziehung. Die örtliche Grundschule mit Außenklassen der Werkrealschule Bisingen/Grosselfingen sorgt für eine wohnortnahe Schulbildung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Netto mit Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt, Poststelle) gibt es in der Ortsmitte. Ebenso gibt es einen Friseur und einen Physiotherapeuten im Ort.

Grosselfingen zeichnet sich zudem durch ein aktives Vereinsleben aus, das vielfältige Möglichkeiten zur sportlichen und kulturellen Betätigung bietet. Der neu gestaltete Dorfplatz mit Parkplätzen, Grün- und Ruhezonen sowie einem Brunnen dient als zentraler Treffpunkt für Bewohner und Besucher.

Ein besonderes Highlight ist das traditionsreiche "Ehrsame Narrengericht", ein Heimatspiel, das alle fünf Jahre während der Fastnachtszeit stattfindet und weit über die Region hinaus bekannt ist.

Grosselfingen vereint ländliche Idylle mit moderner Infrastruktur und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26296016 - 72415 Grosselfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com