

Zentral gelegene Doppelhaushälfte mit Ausbaupotenzial

72411 Bodelshausen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 23021-RL



Wohnfläche ca.: **58,56 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **250.000 EUR**



Zentral gelegene Doppelhaushälfte mit Ausbaupotenzial

Objekt ID	23021-RL
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	72411 Bodelshausen
Wohnfläche ca.	58,56 m²
Nutzfläche ca.	102,81 m²
Grundstück ca.	161 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1909
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Massivbauweise
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	250.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte liegt zentral im Ortskern von Bodelshausen. Das Haus wurde ca. 1909 in massiver, schwäbischer Bauweise erbaut. Im Erdgeschoss befand sich die frühere Bäckerei und der Verkaufsraum. Diese Ebene steht seit einigen Jahren leer und hat eine Gesamtnutzfläche von 54,76 m². Das Grundstück, auf dem das Haus steht, ist 161 m² groß und die gesamte Wohnfläche im Obergeschoss beträgt 58,56 m². Über dem Obergeschoss erstreckt sich eine große Bühne mit einer weiteren Nutzfläche von 22,94 m². Das Haus ist teilweise unterkellert. Zur Wohnung im Obergeschoss gehört ein Flur, eine Küche, ein Bad, ein separates WC, ein Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer, ein Arbeitszimmer. Über eine Holzterrasse gelangt man auf die Bühne, die noch viel Ausbaupotenzial bietet und Raum für Ideen hat. Im Erdgeschoss befindet sich die Diele, ein Abstellraum und die ehemalige Ladenfläche. Der Eingang hier ist in Richtung Süden ausgerichtet. Vor dem Haus befindet sich ein Stellplatz, eine Garage ist nicht vorhanden. Sie suchen ein Haus mit Platz für Ideen? Dann sind Sie bei diesem Objekt genau richtig. Gerne können Sie mit uns einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung

Das Haus wurde ca. 1909 erbaut und die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet. Hier ein kleiner Auszug der für Sie wichtigsten Daten und Informationen: Doppelhaushälfte mit Ladenfläche, 3 Zimmer im Obergeschoss, kleiner Garten, Einbauküche, ein Badezimmer mit Dusche/Badewanne, eine separate Toilette, Massivholzzinntreppen, Dachgeschoss u.v.a.m. Das Haus ist ein wenig in die Jahre gekommen, kann Geschichten aus einer vergangenen Zeit erzählen ist jedoch auch renovierungsbedürftig. Machen Sie sich aber gerne selber ein Bild dieser Immobilie mit viel Charme.

Sonstiges

Wenn man sich mit der Eigenheimplanung beschäftigt, so gehen einem eine Vielzahl von Fragen durch den Kopf, ...wird sich meine Familie hier wohlfühlen? ...kommen wir mit der Infrastruktur in dieser Region zurecht? ...welche Finanzierungskonzeption passt auf unsere Bedürfnisse? ...können wir eventuell auch öffentliche Finanzierungsmittel bekommen? ...wäre es denn auch sinnvoll, dass wir...??? ...Fragen über Fragen...!!! Nutzen Sie hierzu für sich und Ihre Familie unsere langjährigen und guten Geschäftsverbindungen zu Banken, Architekten, Handwerkern, unabhängigen Finanzierungs- und Finanzdienstleistungsberatern u.v.a.m., um auf all diese Fragen die entsprechenden fachkundigen Antworten zu bekommen. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und helfen Ihnen die für Sie günstige Haus-, Wohnungs- und Finanzierungslösung zu finden. Sprechen Sie uns diesbezüglich doch einfach einmal unverbindlich an! Wir freuen uns auf Sie! ...sichern Sie sich jetzt die aktuell günstigen Zinsen! Nutzen Sie unsere unabhängige Beratung zu Ihrem Vorteil!

Der Energieausweis liegt vor (ausgestellt am 11.07.2022 - gültig bis 11.07.2032). Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 249,4 kWh/(m²* a). Energieeffizienzklasse G. Baujahr Gebäude 1909, Baujahr Wärmeerzeuger 2014. Wesentliche Energieträger für Heizung: Strom. Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom.

3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt. - Wir haben mit dem Verkäufer in gleicher Höhe einen



provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	11.07.2022
Gültig bis	11.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1909
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	249,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Bodelshausen hat aktuell 5824 Einwohner und ist die südlichste Gemeinde des Landkreises Tübingen, vier Kilometer nördlich von Hechingen. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Bodelshausen liegt südlich des Landschaftsschutzgebiets Rammert. Am südöstlichen Dorfeingang von Bodelshausen liegt unweit der Bundesstraße 27 der Butzenssee. Etwas weiter nördlich befindet sich das 1997 ausgewiesene Naturschutzgebiet Altwiesen, wohingegen vom südöstlich gelegenen Naturschutzgebiet Winterhalde nur ein geringer Flächenanteil von 0,9 ha zu Bodelshausen gehört. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Bodelshausen, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören zum Landkreis Tübingen beziehungsweise zum Zollernalbkreis - Rottenburg am Neckar, Ofterdingen, Mössingen, Hechingen und Hirrlingen. Durch Bodelshausen führt die Zollernalbbahn, welche von Tübingen über Hechingen, Balingen, Albstadt und Sigmaringen bis nach Aulendorf verläuft. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet. Die Gemeinde befindet sich auf der Wabengrenze 113/332 und es gilt der Tarif 194. Die L 389 verbindet die Gemeinde im Westen mit Rottenburg am Neckar und im Osten mit der Bundesstraße 27 nach Tübingen und Stuttgart im Norden, sowie Balingen und Rottweil im Süden. Die Wirtschaft des Ortes ist durch die Textilindustrie geprägt. Wenn auch eine große Zahl an Betrieben aufgrund der Textilkrise nicht mehr besteht, sind weiterhin einige Markenhersteller vor Ort zu finden, unter anderem die Firmen Karl Rieker, Marc Cain und Speidel. Im Ort erwartet Sie eine sehr gute Infrastruktur und ein abwechslungsreiches Vereinsangebot.





23021-RL-01



23021-RL-02



23021-RL-03



23021-RL-04



23021-RL-05



23021-RL-06





23021-RL-12



23021-RL-13



23021-RL-14



23021-RL-15



23021-RL-16



23021-RL-07





23021-RL-08



23021-RL-09



23021-RL-10



23021-RL-11



23021-RL-17

