

# ...ein schönes Haus mit Einliegerwohnung, ruhig gelegen aber etwas in die Jahre gekommen...

72411 Bodelshausen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 22062-RL



Wohnfläche ca.: **146 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **445.000 EUR**



...ein schönes Haus mit Einliegerwohnung, ruhig gelegen aber etwas in die Jahre gekommen...

Objekt ID	22062-RL
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	72411 Bodelshausen
Wohnfläche ca.	146 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	847 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Massivbauweise
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt.
Kaufpreis	445.000 EUR



## Objektbeschreibung

Wenn dieses Haus sprechen könnte, würde es vielleicht sagen, dass es ein wenig in die Jahre gekommen ist, aber gerne wieder in neuem Glanz erstrahlen möchte. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt in einer schönen und ruhigen Wohngegend in Bodelshausen. Das Haus wurde 1965 in massiver, schwäbischer Bauweise erbaut und war die letzten Jahre vermietet. Die Einliegerwohnung steht schon geraume Zeit leer. Vor dem Haus ist ein schöner Garten mit Sträuchern und Pflanzen und hinter dem Haus erstreckt sich eine große Wiese, die zu allerlei Aktivitäten einlädt. Das Grundstück ist insgesamt 847 m<sup>2</sup> groß und die gesamte Wohnfläche beträgt 146 m<sup>2</sup>. Die Einliegerwohnung hat einen separaten Eingang und befindet sich auf der Wiesenebene. Dazu gehört ein Flur, eine Küche, ein Bad, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer und eine Terrasse. Des Weiteren findet man auf diesem Geschoss den Keller und den Heizraum.

Im Erdgeschoss, das auf der oberen Gartenebene liegt, steht ein Flur, eine Küche, zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein Gäste-WC, ein Bad mit Badewanne und ein nach Westen ausgerichteter Balkon zur Verfügung. Das Dachgeschoss wurde bisher als Stauraum und Werkstatt benutzt. Eine schöne Holzterrasse geht direkt vom Flur nach oben. An das Haus angebaut ist eine Garage und eine zweite Garage steht wenige Meter entfernt und auch diese gehört mit dazu. Somit sind Ihre zwei Fahrzeuge Sommer wie Winter immer gut aufgehoben. Sie suchen ein Haus mit vielen Möglichkeiten? 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 1965 erbaut und war in den letzten Jahren vermietet. Hier ein kleiner Auszug der für Sie wichtigsten Daten und Informationen: Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 4 Zimmer oben und 3 Zimmer unten, großer Garten, Terrasse und Balkon, Einbauküche, zwei Badezimmer mit Dusche/Badewanne, zwei separate Toiletten, Massivholztreppe, Dachgeschoss u.v.a.m. Nicht zu vergessen die angebaute Garage. Machen Sie sich aber gerne selbst ein Bild dieser ein wenig in die Jahre gekommenen 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 236,6 kWh/(m<sup>2</sup>\* a). Energieeffizienzklasse G. Baujahr Gebäude 1965, Baujahr Wärmeerzeuger 2006. Wesentliche Energieträger für Heizung: Heizöl EL. Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Heizöl EL.

3,0% Käuferprovision zzgl. 19% MwSt. = 3,57% - 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	1965
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	236,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Bodelshausen hat aktuell 5802 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 Butzensee. 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.





22062-RL- 1



22062-RL-2



22062-RL-3



22062-RL-4



22062-RL-5



22062-RL-6





22062-RL-11



22062-RL-12



22062-RL-13



22062-RL-14



22062-RL-15



22062-RL-7





22062-RL-8



22062-RL-9



22062-RL-10



22062-RL-16



22062-RL-17



22062-RL-18





22062-RL-19



22062-RL-20

