Sonnenbühl / Undingen

# Renoviertes 3 - Familienhaus im Zentrum von Undingen

***Objektnummer: 24362165***

**KAUFPREIS:** 380.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 175 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 222 m²

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**


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

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24362165 |
| Wohnfläche | ca. 175 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 380.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 40 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 11.06.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 231.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Die Immobilie

Zahlreiche weitere Bilder, Grundrisse, die Adresse und Informationen erhalten Sie nach der Anfrage im ausführlichen Exposé

VPI

Reutlingen - Tübingen

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können +++

Gepflegtes Mehrfamilienhaus im Herzen von Undingen.

Angeboten wird ein gepflegtes Mehrfamilienhaus im Zentrum von Undingen. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 175 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 222 m². Es bietet insgesamt 6 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Ein Balkon/Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein.

Das Haus wurde im Jahr 1965 erbaut und wurde im Laufe der letzten Jahre modernisiert. Im Jahr 2018 wurden Böden und Bäder renoviert, während das Dach bereits 2013 erneuert wurde. Der Kessel für Warmwasser wurde zuletzt 2023 ausgetauscht, um eine zuverlässige Versorgung sicherzustellen.

Alle drei Wohnungen in diesem Mehrfamilienhaus sind vermietet, was jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 19 200,- € generiert. Die Böden und Bäder wurden zwischen 2016 und 2018 renoviert, während der Kessel für Warmwasser im Jahr 2023 erneuert wurde.

Das Mehrfamilienhaus besticht durch seinen modernen Zustand und die zentrale Lage in Undingen. Der Gesamtausdruck des Hauses ist gepflegt und die Ausstattungsqualität ist normal.

Mit seinen großzügigen Raumverhältnissen und der praktischen Aufteilung eignet sich das Haus ideal für Familien oder Anleger, die nach einer renditestarken Immobilie suchen. Die neutralen Farben und die zeitlose Ausstattung bieten zudem vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die neuen Bewohner.

Interessenten haben hier die Möglichkeit, sich ein solides Investment mit langfristigen Mieteinnahmen zu sichern. Das Mehrfamilienhaus in Undingen überzeugt durch seine Lage, Größe und den modernen Zustand und bietet somit eine attraktive Wohn- und Anlagemöglichkeit.

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Ausstattung und Details

- Fliesen
- Parkett
- Laminat
- Öl-Zentrallheizung
- 3 Küchen
- 3 Badezimmer
- 1 Garage
- 3 Stellplätze

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Alles zum Standort

Undingen ist ein Teilort der Gemeinde Sonnenbühl, und liegt am Nordrand der Schwäbischen Alb, ca. 30 Km südlich von Tübingen, und 21 Km südwestlich von Reutlingen, auf der sogenannten Mittleren Kuppen Alb. In Undingen befindet sich auch das Rathaus mit der Verwaltung der Gemeinde Sonnenbühl.

Ein Kindergarten die Steinbühlschule sowie das Albgymnasium sind für die Ausbildung der Kinder zuständig. Weitere Schulen wie Realschule, Fachschule und Sonderschule befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften Engstingen, Pfullingen bzw. Reutlingen.

Die medizinische Versorgung wird durch eine Gemeinschaftspraxis der Allgemeinmedizin eine Zahnarztpraxis sowie eine Apotheke in Undingen gewährleistet.

Des Weiteren verfügt Sonnenbühl über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten. Ein Edeka Markt, ein Netto Markt, ein Bäcker und ein Metzger sorgen für den täglichen Bedarf der Einwohner. Eine Filiale der Kreissparkasse eine Filiale der Volksbank sowie eine Postagentur runden das Angebot der Gemeinde Sonnenbühl ab.

Für Freizeit und Hobby sorgt der Schützenverein sowie der SSV-Willmandingen. Für den Wintersport stehen Skilifte in Willmandingn, Erpfingen, Undingen und Genkingen zur Verfügung. Für begeisterte Golfspieler wurde ein Golfplatz in Undingen angelegt. Eine Vielfalt an Freizeit für Kinder bieten die Bobbahn in Erpfingen und der Märchen -und Freizeitpark "Traumland" über der Bärenhöhle an. Eine besondere Attraktion für Besucher der Schwäbischen Alb sind die Bärenhöhle und die Nebelhöhle.

Zwei größere Maschinenbaufirmen im nahegelegenen Willmandingen, die Schiller Automation in Genkingen, Handwerksbetriebe und kleinere Unternehmen bestimmen die wirtschaftliche Lage der Gemeinde Sonnenbühl.

Das Gemeindegebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die Landesstraße 382 und in Ost-West-Richtung durch die Landesstraße 230 erschlossen. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (NALDO) gewährleistet.

**Objektnummer: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 231.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.06.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 231,01 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24362165 - 72820 Sonnenbühl / Undingen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

Eberhardstraße 15, 72764 Reutlingen
Tel.: +49 7121 - 36 49 794
E-Mail: reutlingen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com