

Liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage in ruhiger Lage in Öpfingen SOFORT FREI!



89614 Öpfingen

Details

Objekt-ID	89614kDHH143_26
Objektart	Haus
Objektyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	350.000,00 €

Käuferprovision	3,57 % inkl. Mwst.
Wohnfläche	ca. 143 m ²
Nutzfläche	ca. 54 m ²
Zimmer	6,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1

Grundstücksgröße	ca. 395 m ²	wesentlicher	Öl
Anzahl sep. WC	2	Energieträger	
Wohneinheiten	1	Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1965	Befeuerung	Öl
Verfügbar ab	sofort	Boden	Laminat, Parkett
Zustand	Gepflegt	Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Etagenzahl	2
Endenergieverbrauch	60,7 kWh/(m ² a)	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis gültig bis	16.06.2036	Stellplätze	1 Garage
Baujahr lt.	1965	Balkon	Ja
Energieausweis		Terrasse	Ja
		Stellplatzart	Garage
		Küche	Einbauküche

Beschreibung

*Heimelige Atmosphäre * sehr gemütlich * viele liebevolle Details*

Diese besondere Doppelhaushälfte befindet sich in einer absolut familienfreundlichen und verkehrsberuhigten Lage, direkt in Öpfingen. Das Haus liegt in zweiter Reihe und ist mit dem Auto über eine eigene Zufahrt, welche direkt zur Garage führt, erreichbar. Diese geschützte Lage schafft wohlthuenden Abstand zur Straße und vermittelt ein schönes Gefühl von Ruhe und Privatsphäre.

Die solide Bauweise und die klassische Architektur verleihen dem Haus einen zeitlosen Charakter. Liebevolle Details machen das Haus zu etwas Besonderem: Schöne Rundbögen, die offene Holzterasse, ein in der Hauswand eingebauter dekorativer Brunnen, ein schön angelegter Garten mit Blumenbeeten, Rosenbüschen, Hortensien, Koniferen, Hibiskus, Zypressen, Lebensbäumen und ein weißer Gartenzaun im Landhausstil.

Mit insgesamt fünf Schlafzimmern bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz. Damit eignet es sich perfekt für Familien, für Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder für alle, die Wohnen und Arbeiten gerne unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Ein außergewöhnliches Plus sind die beiden schönen Sitzplätze im Freien: Eine Terrasse in sonniger Südlage mit Markise und - nur wenige Schritte entfernt - die überdachte geschützte Pergola, ein gemütlicher Platz, ideal für warme Sommertage, gesellige Grillabende oder entspannte Stunden im Garten. Ehrlich gesagt fällt es schwer, sich zwischen diesen beiden Lieblingsplätzen zu entscheiden – je nach Tageszeit und Stimmung haben beide ihren ganz eigenen Reiz.

Auch im Alltag überzeugt diese Immobilie mit praktischen und gut durchdachten Extras: Neben einer Gästetoilette mit Urinal steht ein Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellfläche. Im Keller befindet sich eine Dusche, bestens

geeignet, um sich nach der Gartenarbeit frisch zu machen. Der überdachte Balkon im Obergeschoss eignet sich prima zum Lüften der Kleidung, Bettkissen und Decken. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut mit zwei hellen Räumen - eines davon mit einer Toilette und Waschbecken - und weiteren Stauraum in den Abseiten.

So präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als ein über Jahrzehnte liebevoll gepflegtes Zuhause mit viel Platz, schönen Rückzugsmöglichkeiten und einer angenehm geschützten Lage. Sie wechselt zum ersten Mal ihren Besitzer und soll nun wieder in gute Hände übergehen.

Haben wir Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Sie!

Lage

89614 Öpfingen. Die Immobilie liegt in einer schönen und verkehrsberuhigten Lage in einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet. Öpfingen ist eine Gemeinde mit rund 2.400 Einwohnern im Alb-Donau-Kreis und liegt zwischen Ehingen und Ulm. Der Ort bietet eine gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen, einer guten Infrastruktur und einer naturnahen Umgebung. Hier genießt man das Leben abseits des Großstadtrubels, ohne auf kurze Wege und eine gute Anbindung verzichten zu müssen. Im Ort selbst ist alles vorhanden, was man für den Alltag braucht. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule und eine Hausarztpraxis sind schnell erreichbar und machen das tägliche Leben angenehm unkompliziert.

Besonders lebendig ist das Miteinander in Öpfingen. Das abwechslungsreiche Vereinsleben, regelmäßige Feste und verschiedene Freizeitangebote sorgen dafür, dass sich Jung und Alt gleichermaßen wohlfühlen. Wer möchte, findet schnell Anschluss und wird Teil einer aktiven Dorfgemeinschaft. Auch die Umgebung trägt zur hohen Attraktivität des Ortes bei. Die Donau und das landschaftlich schöne Donautal laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig erreicht man Ehingen in wenigen Minuten, während Ulm über die B311 ebenfalls schnell erreichbar ist. So verbindet Öpfingen die Ruhe eines kleineren Ortes mit den Vorteilen einer guten Verkehrsanbindung.

Entfernungen:

- ca. 700 m Einkaufsmöglichkeiten
- ca. 500 m Kindergarten
- ca. 600 m Grundschule und Kita
- ca. 500 m Hausarztpraxis und Zahnarzt
- ca. 6 km Ehingen (Donau)
- ca. 8 km Erbach
- ca. 22 km Ulmer Innenstadt
- ca. 24 km Universitätsklinikum Ulm
- ca. 500 m B311
- ca. 12 km B30
- ca. 30 km A8
- ca. 30 km Biberach an der Riß
- ca. 95 km Stuttgart
- ca. 60 km Memmingen

ca. 155 km München

Ausstattung Beschreibung

1980 Einbauküche (ohne Spülmaschine/Gefrierschrank)
1983 Waschbecken und WC im DG
1990 Dach komplett neu eingedeckt
1991 Haustüre
1993 Gäste-WC im EG
1994 Garagentorantrieb elektrisch
1994+1995 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
1997 kleines Dachfenster
1999 Herd, Dunstabzugshaube, Spülbecken
1999 Laminat im Wohnzimmer
2000 Fliesen auf der Terrasse
2001 Laminat im Treppenhaus
2003 Fliesen in der Küche
2006 Dämmung Außenwand Ostseite
2009 Parkett im DG
2009/2010 neues Kellerfenster
2009 Dachsanierung und Reinigung
2011 Erneuerung Ölzentralheizung , Öltanks 4x1500 Liter
2014 Garagendach (asbestfrei)
2024 Pflaster Hof/Zugang gereinigt, versiegelt, gesandet, imprägniert
EG: Fliesen Flur und Gäste-WC, Parkett im Wohn-und Esszimmer
OG: Parkett und Laminat Schlafzimmer, Fliesen Bad
DG: Fliesen Flur, Laminat Schlafzimmer
Tageslichtbad mit Waschbecken, WC und Badewanne im OG
Gästetoilette mit Urinal im EG
Zisterne mit Pumpe in Garage
Elektrik und Wasserleitungen entsprechend Baujahr
Vollunterkellerung
Satellitenschüssel
Glasfaseranschluss in Vorbereitung (alb-elektrisch)

Sonstige Angaben

Die Einzelgarage und die Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten.
Grundsteuer 2026 nur EUR 176,35

Die zusätzliche Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. Mwst.) aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient mit Kaufvertragsabschluss. Der Verkäufer bezahlt eine Provision in gleicher Höhe.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Die Flächenangaben sind dem vorliegenden Plänen entnommen. Alle Angaben über dieses Objektes basieren auf Auskünften, die wir vom Verkäufer erhalten und den Dokumenten entnommen haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Ansicht



Brunnen



Freisitz



Garage



Terrasse



Garten



Garten



Garten



Hauseingang



Hauseingang



EG Flur



EG Essen-Wohnen



EG Essen-Wohnen



EG Essen-Wohnen



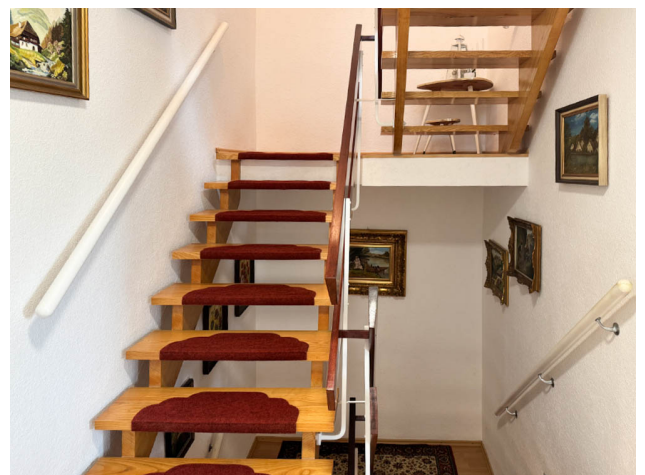
EG Küche



EG Küchw



EG Gästetoilette



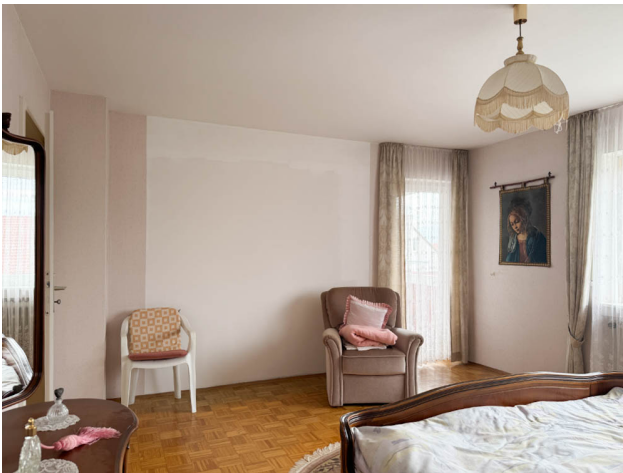
Treppenaufgang



OG Flur



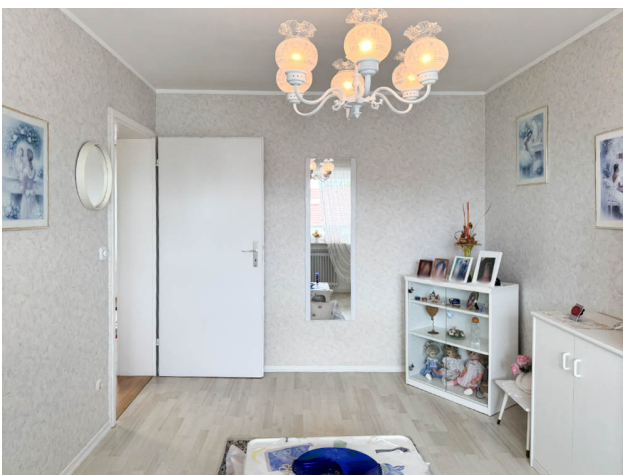
OG Zimmer 1



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3



OG Zimmer 3



OG Bad



OG Bad



DG Flur



DG Zimmer 4



DG Zimmer 4



DG Zimmer 5



DG Zimmer 5



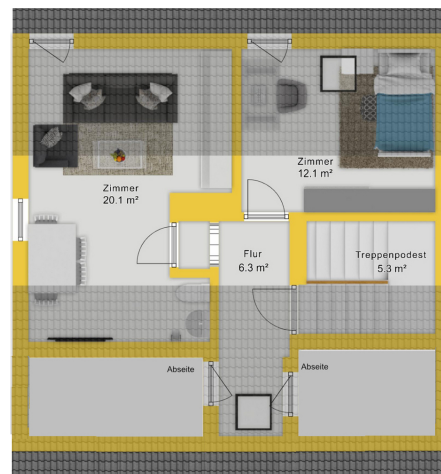
UG Dusche



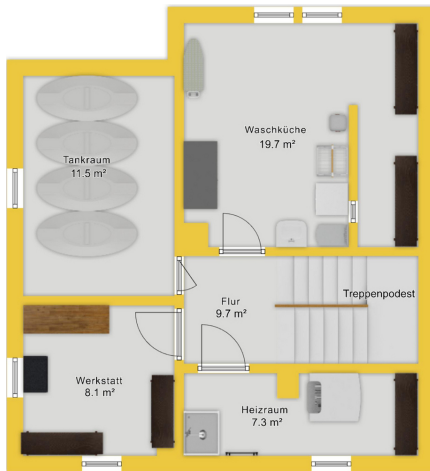
UG Waschküche



UG Werkstatt



DG



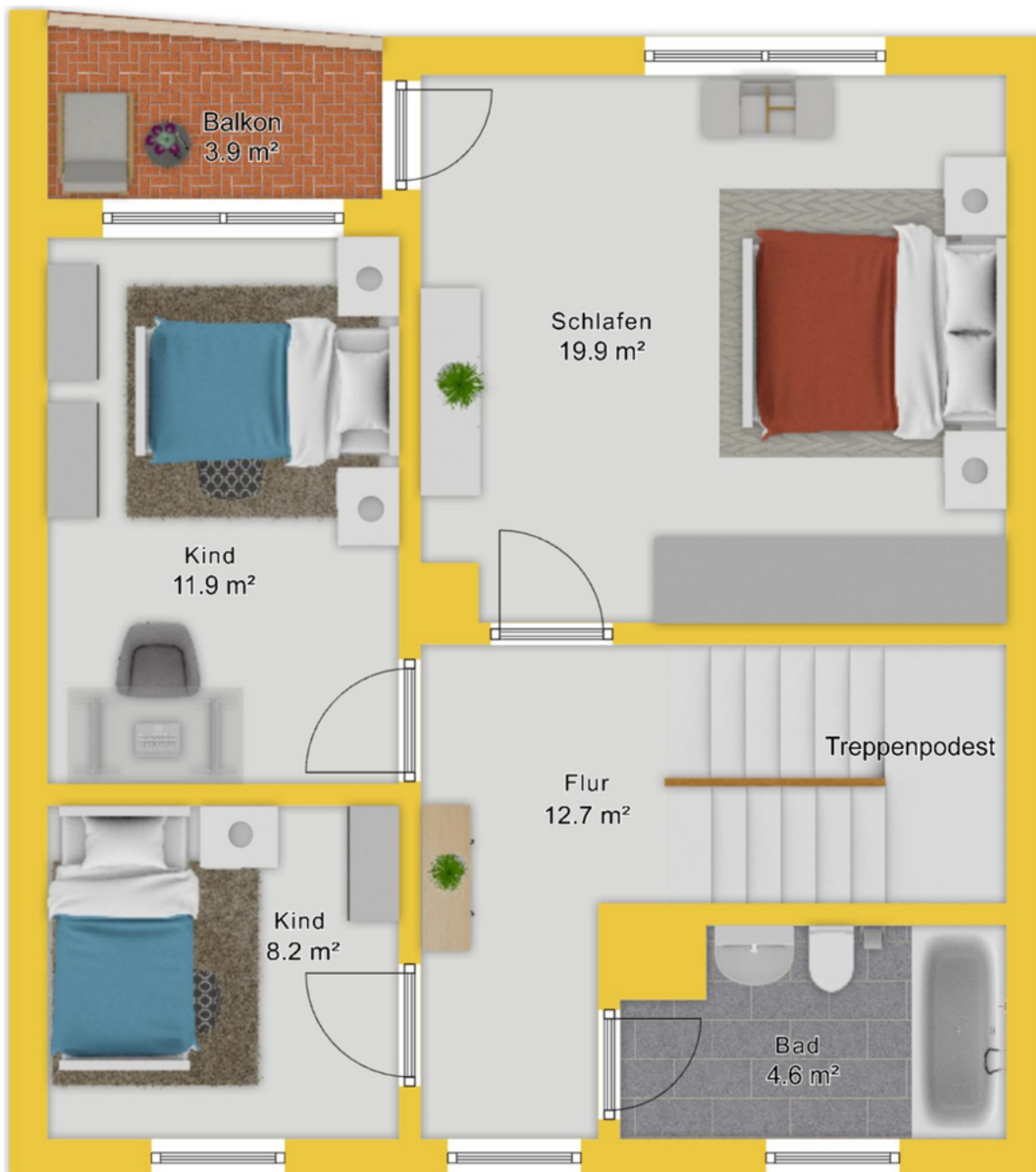
UG



AB
Aussenbereich/EG



EG
EG



OG
OG