

# Exposé

## Wohnung in Bopfingen

**Erstbezug nach Sanierung: 4,5-Zi.-Wohnung mit Balkon  
in Bopfingen**



Objekt-Nr. OM-418052

### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ulrike Mangold

Carl-Weil-Straße 18  
73441 Bopfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.600 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem gepflegten 6-Familienhaus erwartet Sie diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung, die – ebenso wie das gesamte Gebäude – im Jahr 2025 umfassend generalsaniert wurde. Das Mehrfamilienhaus entspricht nun dem KfW-Effizienzhaus-40-Standard und bietet modernes, nachhaltiges Wohnen auf höchstem Niveau.

Die Sanierung hat das Gebäude sowohl energetisch als auch bauphysikalisch auf den neuesten Stand gebracht und steigert spürbar den Wohnkomfort – ein Vorteil, den man im Alltag sofort merkt.

Modernisiert & zukunftssicher – die Highlights des Hauses:

- Effizienzhaus 40 für niedrige Energiekosten
- Kontrollierte Wohnraumlüftung für ein gesundes Raumklima
- Elektrische Rollläden und Beschattungssysteme
- Erneuerte Satellitenanlage
- Zusätzliche Netzwerkanschlüsse – ideal für Homeoffice
- Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung

Auch die Wohnung selbst wurde komplett generalsaniert und bietet Ihnen alle Vorzüge eines Erstbezugs:

- Modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung
- großzügiger, bodengleicher Dusche
- Handtuchheizkörper
- Separates Gäste-WC, ebenfalls neu gestaltet
- Küche vollständig erneuert und neu gefliest
- Zeitgemäße Materialien und ein hochwertiger Gesamteindruck

Die durchdachte Raumaufteilung mit 4,5 Zimmern eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Helle Räume, moderne Technik und ein energetisch zukunftssicheres Gebäude machen diese Wohnung zu einem Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage von Bopfingen, einer charmanten Stadt im Ostalbkreis mit hohem Wohn- und Freizeitwert.

Bopfingen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen – alles bequem erreichbar. Auch Gastronomie, Vereine und ein reges Gemeindeleben tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Städte sowie die Wirtschaftsregion Ostwürttemberg schnell erreichbar. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre naturnahe

Umgebung am Rand der Schwäbischen Alb: Spaziergänge, Rad- und Wandertouren beginnen quasi vor der Haustür.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen und hohem Freizeitwert macht Bopfingen zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Gäste-WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

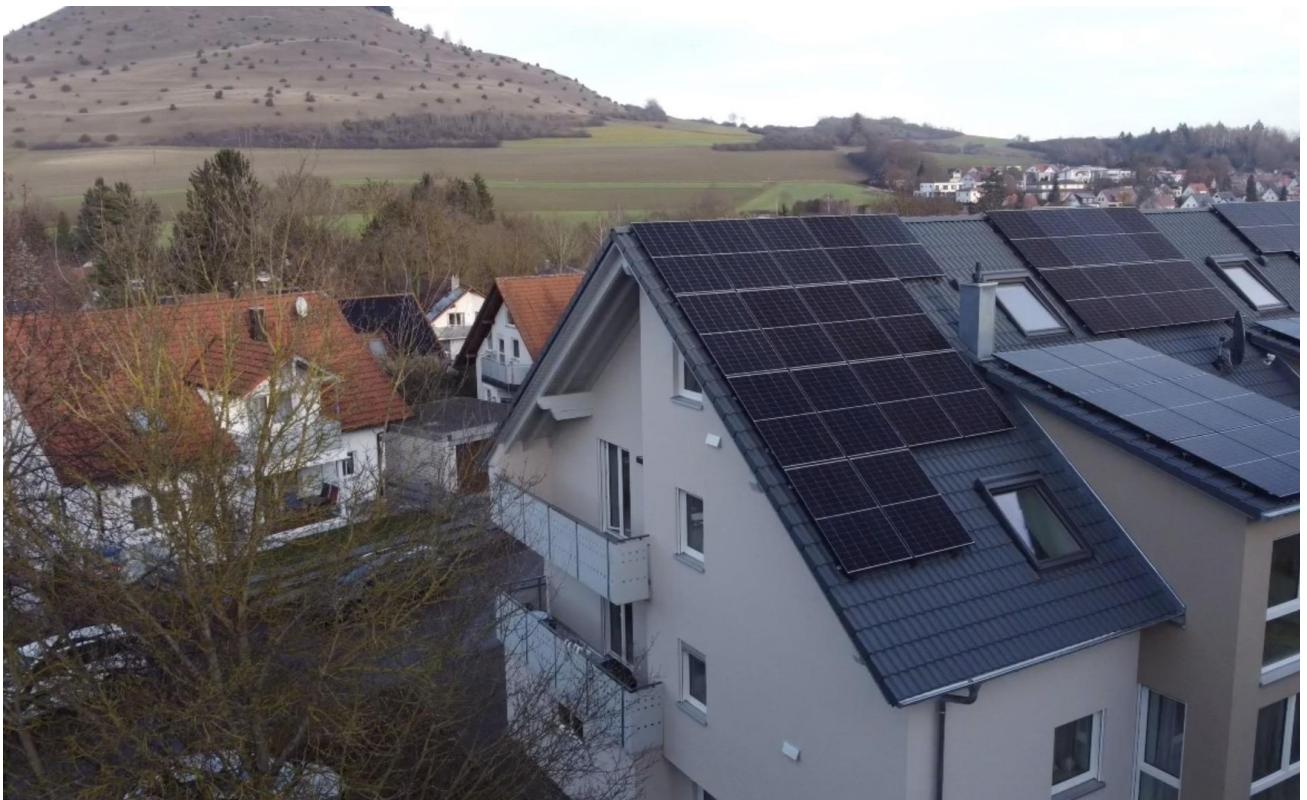


Wohn- / Esszimmer



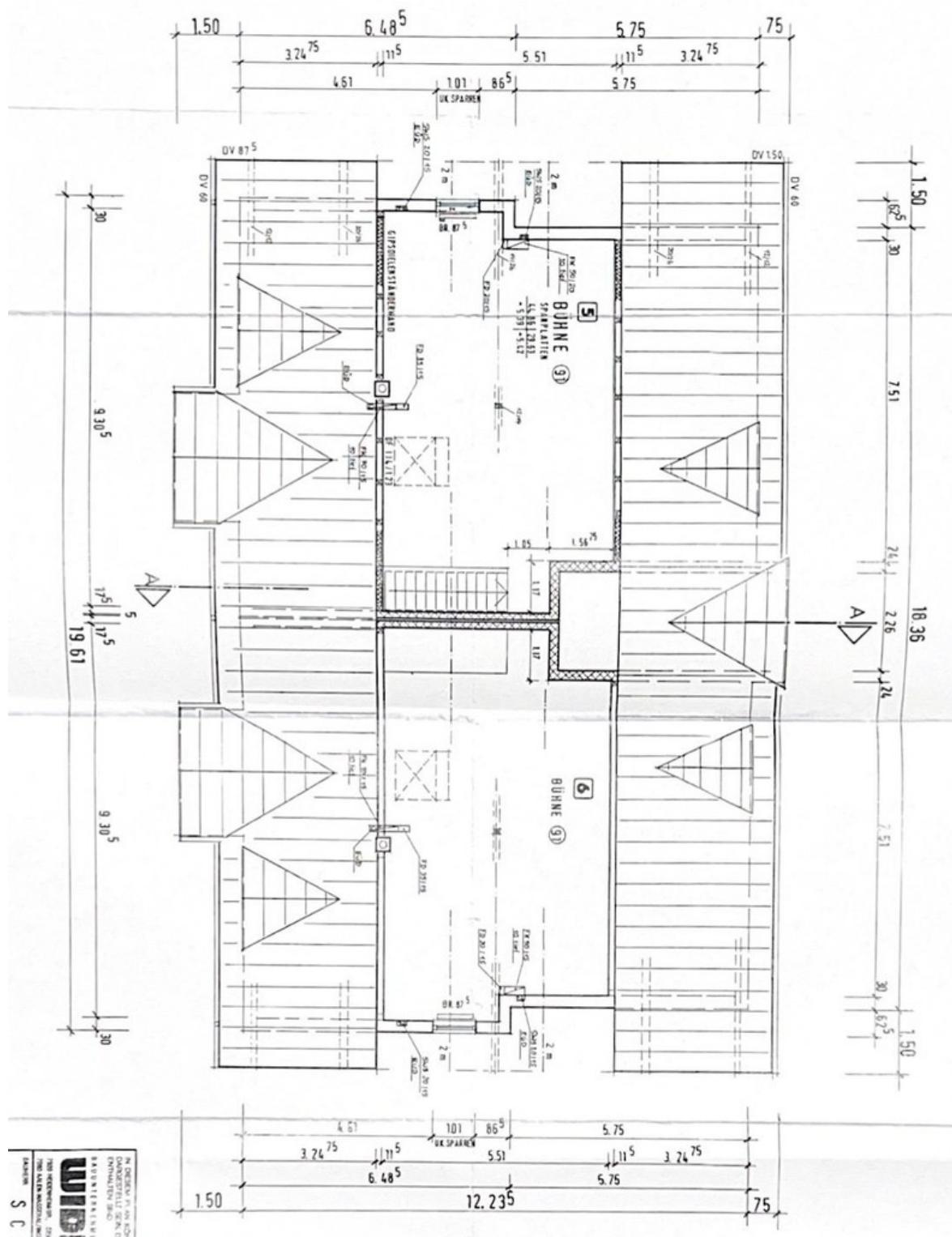
Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. Etage

# Exposé - Grundrisse

