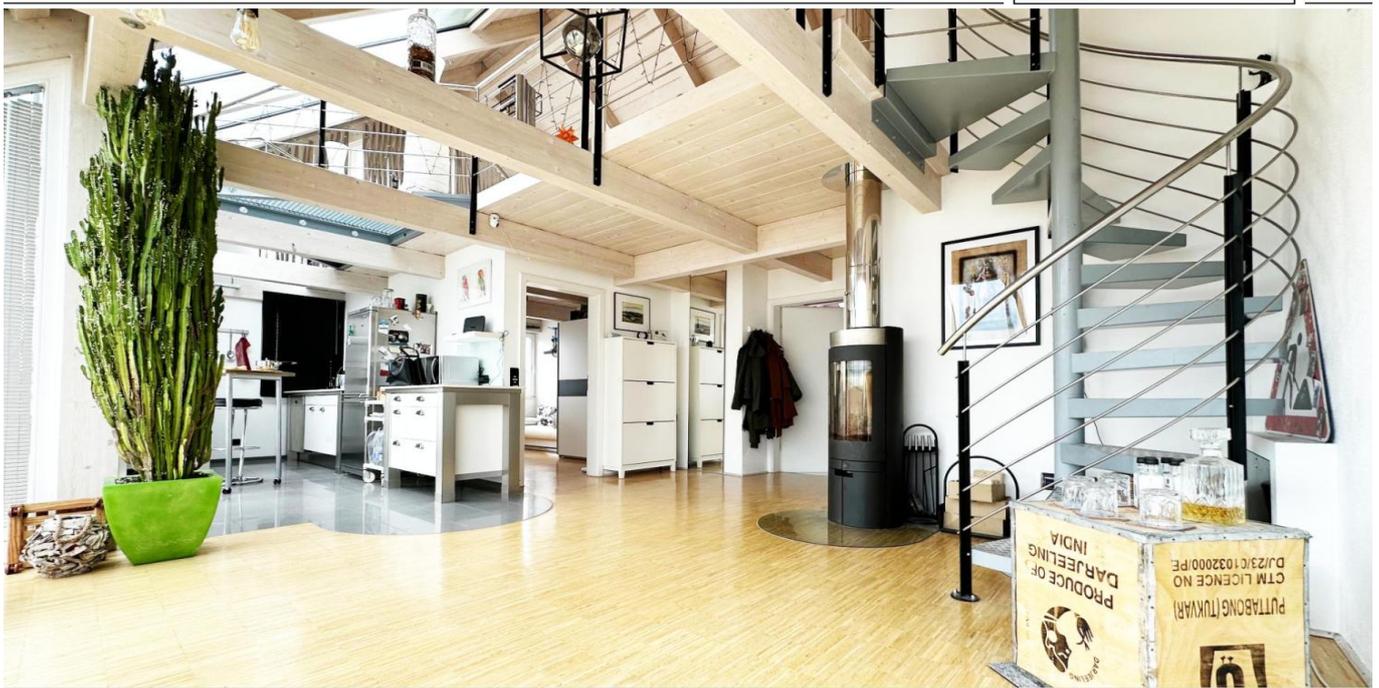


Öpfingen

# Schicke und Hippe Maisonette Wohnung in sehr ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24163008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 338.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

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

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163008	Kaufpreis	338.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Baujahr	1998	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	77.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.05.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



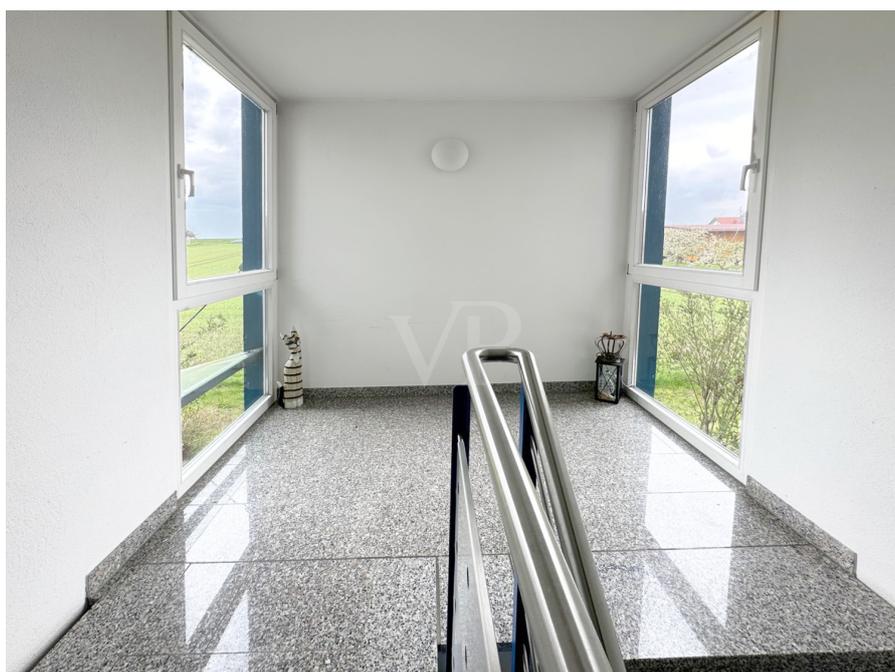
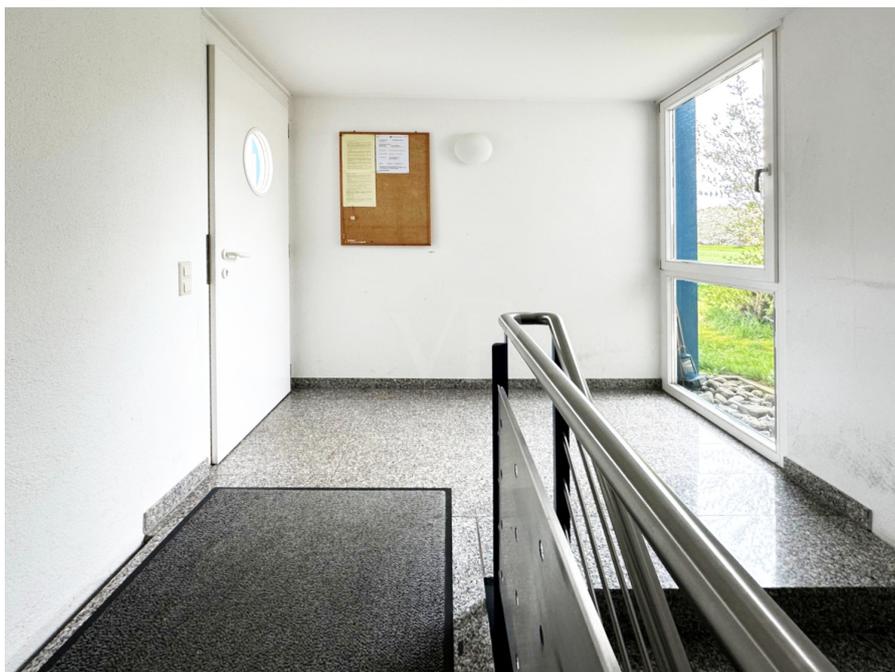
Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



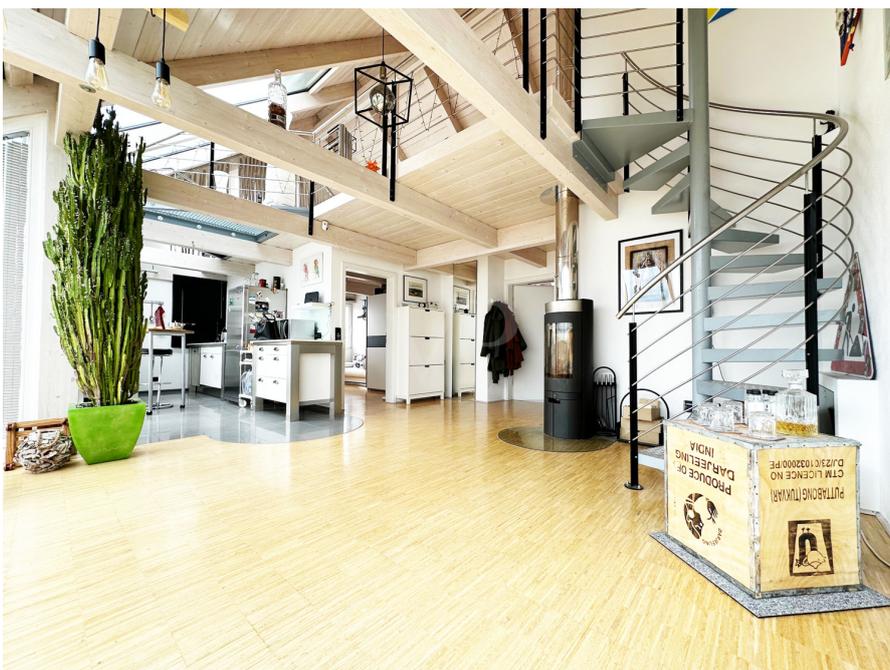
Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



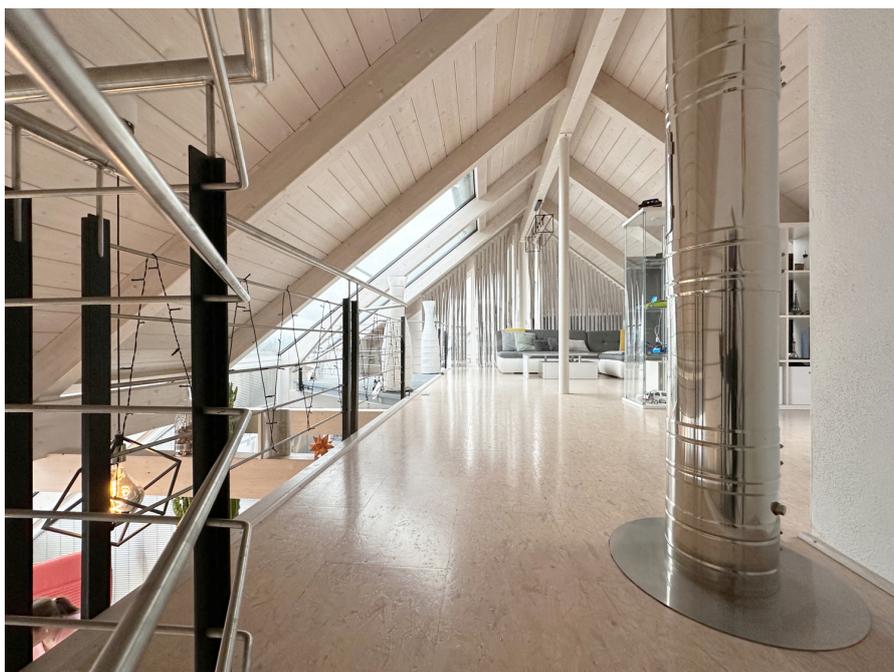
Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



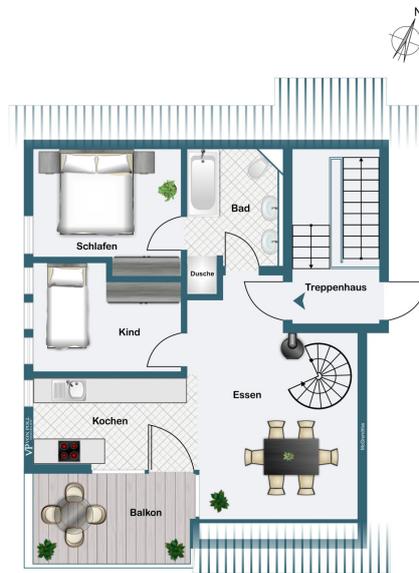
Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Die Immobilie



1.Obergeschoss



2.Obergeschoss

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause, das alle Ihre Erwartungen übertreffen wird! Diese helle, freundliche und attraktive Maisonette-Wohnung vereint modernes Design mit einem einladenden Ambiente und einem Hauch von Trendigkeit. Mit ihrem Kaminofen sorgt sie nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für eine gemütliche Atmosphäre, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Wohnung strahlt nicht nur ein einladendes Ambiente aus, sondern beeindruckt auch mit ihren großen und interessanten Fensterflächen, die für eine Fülle von natürlichem Licht und einen atemberaubenden Ausblick sorgen. Merkmale: Helle und freundliche Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Attraktives und modernes Design, das Ihren individuellen Stil unterstreicht. Maisonette-Struktur, die großzügigen Wohnraum und eine einzigartige Raumaufteilung bietet. Zwei Stellplätze, damit Sie sich keine Gedanken um Parkmöglichkeiten machen müssen. Geräumiger Kellerraum für zusätzlichen Stauraum oder als Hobbyraum nutzbar. Ruhige Ortsrandlage für Ruhe und Entspannung nach einem langen Tag. Hervorragende Anbindung an Ulm und Ehingen für maximale Flexibilität und Lebensqualität. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein echtes Wohlfühlerlebnis. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Ausstattung und Details

- Obergeschoss, Hochwertiger Parkettboden - hoher Standard
- Dachgeschoss, Natur-Korkboden
- moderne Einbauküche und Badeinrichtung
- interessante Raumaufteilung
- 2 Stellplätze für PKW - einer davon überdacht (Carport)

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Alles zum Standort

Herzlich willkommen in Öpfingen, einer selbständigen Gemeinde am Südrand der mittleren Flächenalb, malerisch gelegen am Nordufer der Donau und nur einen Steinwurf von der B 311 zwischen Ulm und Ehingen entfernt. Unsere Gemeinde ist umgeben von reizvollen Nachbargemeinden: der Großen Kreisstadt Ehingen mit den idyllischen Teilorten Gamerschwang und Rißtissen, den einladenden Gemeinden Oberdischingen und Griesingen sowie der historischen Stadt Erbach mit dem malerischen Teilort Ersingen und der beschaulichen Gemeinde Allmendingen mit dem malerischen Niederhofen. Tauchen Sie ein in die reiche Geschichte Öpfingens, die bis ins Jahr 1127 zurückreicht. Von den Hügelgräbern aus der Hallstattzeit (1000 - 500 v. Chr.) bis zur alemannischen Besiedlung, die unserem Ort seinen Namen gab, sind die Spuren unserer Vorfahren überall zu finden. Öpfingen wurde einst von den Grafen von Berg beherrscht, doch im Laufe der Jahrhunderte wechselten die Geschicke unserer Gemeinde. 1503 und nochmals 1525 kam unser Land in die Hände von Ludwig von Freyberg, bevor es 1809 von den Freybergern an die Fürsten von Thurn und Taxis verkauft wurde. In Öpfingen erleben Sie die perfekte Symbiose von Tradition und Moderne. Genießen Sie die Schönheit unserer Natur, erkunden Sie unsere historischen Stätten und lassen Sie sich von der Herzlichkeit unserer Bewohner verzaubern. Weitere Informationen finden Sie über die Gemeinde Öpfingen

**Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24163008 - 89614 Öpfingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)