

Uhingen

# Renovierungsbedürftige 3,5-Zimmer-Galerie-Wohnung mit Balkon

????????? ??????????: 25455017



???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 89,2 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25455017 - 73066 Udingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25455017 - 73066 Udingen

?? ??? ??????

|                    |                         |            |                       |
|--------------------|-------------------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25455017                | ???? ????? | 239.000 EUR           |
| ????????           | ca. 89,2 m <sup>2</sup> | ????????   | ????????              |
| ??????             | 1                       | ????????   | Käuferprovision       |
| ??????             | 3.5                     |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ??      | 2                       |            | MwSt.) des            |
| ????????           |                         |            | beurkundeten          |
| ????????           | 1                       |            | Kaufpreises           |
| ???? ?????????     | 1991                    | ??????     | ??????                |
| ???? ?????????     | 2 x ????????? ??        | ??????     | ????????              |
|                    | ????????                |            |                       |

??????? ?????????: 25455017 - 73066 Uhingen

?????????????? ???????????

|                                                |                       |                                                                           |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                          | VERBRAUCH      |
| ???? ???????????                               | ????                  | ??????                                                                    | 131.80 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 02.03.2028            | ???????????<br>???????????                                                | E              |
| ???? ???????????                               | ????                  | ???????????<br>???????????<br>??????????                                  | 1991           |
|                                                |                       | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????????? |                |

???????? ?????????: 25455017 - 73066 Uchingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25455017 - 73066 Uchingen

?? ?????????



???????? ?????????: 25455017 - 73066 Uchingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25455017 - 73066 Uhingen

?? ?????????



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Udingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uchingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uhingen

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilien-  
bewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uhingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uchingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uchingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uhingen

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uhingen

?? ????????



??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uhingen

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

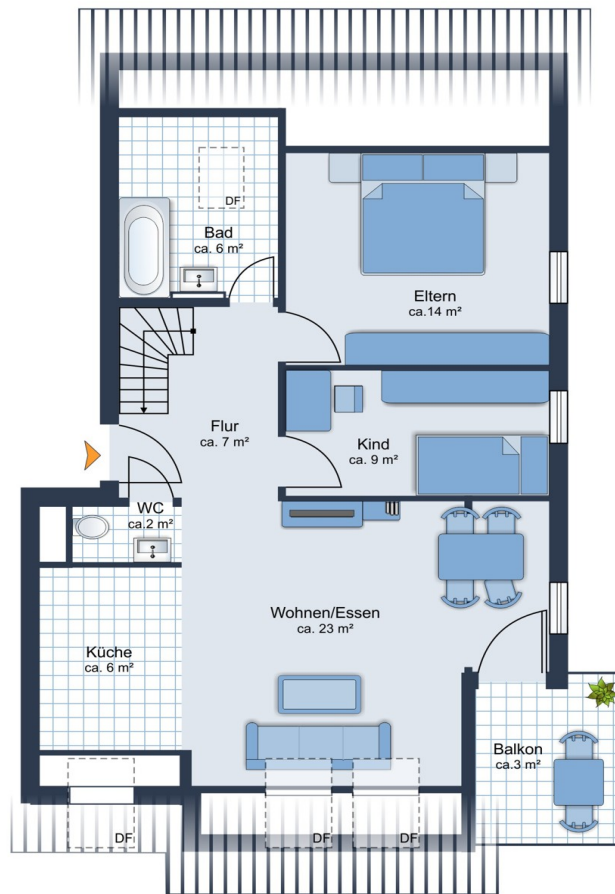
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 07031 - 67 71 01 6

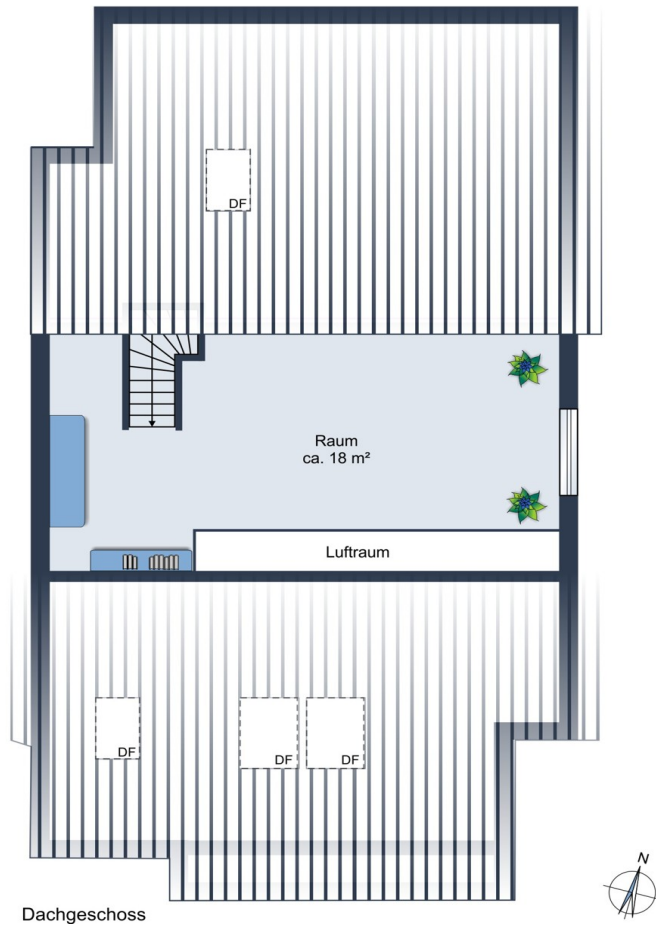
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????? : 25455017 - 73066 Uchingen

???????



1. Dachgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25455017 - 73066 Uhingen

## ??? ?????? ???????????

Diese Wohnung befindet sich in einem Dachgeschoss eines im Jahr 1991 massiv erbauten 6- Familienhaus und bietet eine Wohnfläche von ca. 89,2 m². Die Immobilie präsentiert sich als 3,5-Zimmer-Galerie-Wohnung und ist perfekt für diejenigen, die eine ruhige Wohnlage in ortsrandlage zu schätzen wissen. Sie befindet sich im zweiten Stock des Hauses, wobei kein Aufzug vorhanden ist.

In der Wohnung wurde der alte Kork- und Laminatboden entfernt und es muss ein neuer Boden Ihrer Wahl verlegt werden. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als normal zu bewerten, was Raum für individuelle Anpassungen nach den persönlichen Vorstellungen bietet.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und ist offen gestaltet, was ein gemütliches Ambiente und eine großzügige Raumwirkung schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der sowohl eine Ost- als auch eine Südausrichtung hat und somit zu verschiedenen Tageszeiten Sonne bietet – ein idealer Ort für Morgensonne oder nachmittägliche Entspannung.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte oder Arbeitsbereich nutzen lassen. Das Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet und bietet eine angenehme Belüftung durch das vorhandene Dach-Fenster. Zusätzlich gibt es ein separates innenliegendes WC, das Komfort und Funktionalität gewährleistet.

Eine der besonderen Annehmlichkeiten dieser Immobilie ist das Vorhandensein von zwei Carports. Dies ermöglicht bequemes Parken.

Zusammenfassend ist diese 3,5-Zimmer-Galerie-Wohnung ideal für Käufer, die gerne nach eigener Vorstellung den Fußbodenbelag gestalten und die Qualität der Kücheneinrichtung selbst auswählen möchten. Die Wohnung bietet eine solide Basis in einer attraktiven Lage, mit einer klaren Raumaufteilung und zwei geschützten Stellplätzen. Sie bietet gleichzeitig die Möglichkeit, ein persönliches Wohnerlebnis nach

eigenem Geschmack und Ansprüchen zu gestalten. Diese Wohnung wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden, und bietet ein großes Potenzial für all jene, die in der Lage sind, ihre Vision von einem modernen Wohnraum zu realisieren.

Eine Besichtigung ist unbedingt zu empfehlen, um das volle Potenzial dieser Immobilie in der Realität zu erfassen und Ihre zukünftigen Möglichkeiten in diesem Zuhause zu entdecken.

??????? ???????: 25455017 - 73066 Uchingen

???????????????? ???? ?????????

- Ruhige Wohnlage
- 2. Stock (1. DG + 2. DG)
- Kein Aufzug
- Renovierungsbedürftige Wohnung
- 3,5-Zimmer Galerie Wohnung
- Heller Wohn- und Essbereich
- Balkon mit Ost- und Süd Ausrichtung
- 2 x Schlafzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Separates innenliegendes WC
- 2 x Carports

??????? ?????????: 25455017 - 73066 Uhingen

??? ??? ??? ???????????

Sparwiesen ist ein Stadtteil von Uhingen in Baden-Württemberg und hat etwa 1600 Einwohner. Wahrzeichen des Dorfes sind das Bürgerhaus und der Marktplatz mit Brunnen. Am 15. März 1972 wurde Sparwiesen nach Uhingen eingemeindet. Es gibt eine katholische und eine protestantische Kirche, eine Metzgerei, einen Bäcker, eine Vereinsgaststätte, einen Kindergarten und eine Grundschule.

Sparwiesen liegt ca. 3 Km südlich von Uhingen. Uhingen ist eine Stadt im Land Baden-Württemberg. Sie liegt etwa 35 Kilometer östlich von Stuttgart und sechs Kilometer westlich von Göppingen im Filstal. Der Hauptort erstreckt sich über zwei Berghänge (Haldenberg / Wurmberg und Wasserberg) sowie das dazwischen liegende Filstal und liegt auf 256 bis 483 Metern Höhe. Im Nordwesten reicht das Stadtgebiet noch bis in den Schurwald hinein. Die Stadt liegt im Landkreis Göppingen und gehört damit zur Region Stuttgart und zum Regierungsbezirk Stuttgart. Die Stadt gliedert sich in den Kernort Uhingen und die Stadtteile Diegelsberg, Nassachmühle, Nassach, Baiereck, Holzhausen und Sparwiesen.[3] Zu Uhingen gehören die ehemals selbstständigen Gemeinden Baiereck, Holzhausen und Sparwiesen.

Am westlichen Ende der Stadt befindet sich der Epplesee, südlich zwischen der Kernstadt und Sparwiesen der einem Naturschutzgebiet zugehörige Charlottensee. Am Epplesee ist der Eisvogel zu Hause, im Charlottensee wachsen Gelbe Teichrosen.

**Bahnhof:**

Uhingen besitzt einen Bahnhof an der Filstalbahn von Stuttgart nach Neu-Ulm, an dem halbstündlich Metropolexpress-Züge nach Stuttgart und Geislingen/Ulm von Arverio Deutschland und unregelmäßig am Morgen die Regional-Express-Züge der Deutschen Bahn halten. Neben den beiden Hauptgleisen Richtung Stuttgart und Ulm stehen mehrere Rangiergleise zur Verfügung.

**Bus:**

Öffentlicher Personennahverkehr: Uhingen ist Knotenpunkt des regionalen Nahverkehrs. Hier halten nicht nur der Metropolexpress von Arverio Deutschland und unregelmäßig die Regional-Express-Züge der Deutschen Bahn, sondern auch sämtliche Regionalbuslinien

im unteren Filstal. Nach Göppingen führen unter anderem die Regionallinien 911, 914, 915, nach Ebersbach kommt man schnell mit der Buslinien 916, nach Kirchheim mit der Linie 914 und in den Ortsteil Nassachtal/Diegelsberg mit den Linien 918. Nach Zell unter Aichelberg über Sparwiesen und Hattenhofen führt die Linie 922 und nach Rechberghausen über Holzhausen, Wangen und Oberwälden führt die Linie 915, nach Albershausen führt noch die Linie 911.

#### Luftverkehr:

Die Strecke von Uhingen zum internationalen Flughafen Stuttgart beträgt etwa 35 km.

#### UHINGEN - Öffentliche Einrichtungen:

7 Kirchen (Hauptort: 2), Freibad, Haldenberghalle mit Hallenbad, Haldenberg-Stadion, Stadthalle Uditorium mit einem großen (ca. 600 Plätze) und einem kleinen (180 Plätze) Saal, Jugend- und Bürgerhaus K1 mit mehreren Räumen, der größte Raum (ca. 80 Plätze), Stadtbücherei, Rettungswache des Malteser Hilfsdienstes  
5 Feuerwehrrhäuser der Freiwilligen Feuerwehr (UHINGEN, Baiereck, Diegelsberg, Holzhausen, Sparwiesen).

#### UHINGEN - Bildung:

Hieberschule UHINGEN: Grund- und Gemeinschaftsschule, Grundschule Holzhausen  
Grundschule Sparwiesen, Grundschule Nassachmühle, Haldenberg-Realschule  
Filseckschule (Sonderschule für Kinder mit Lernbehinderung), Musikschule,  
Volkshochschule, 11 Kindergärten mit 21 Gruppen und 520 Plätzen, 1 Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und 86 Plätzen.

#### UHINGEN - Museen:

Heimatmuseum (im Berchtoldshof) und ein Photohistorisches Museum

??????? ?????????: 25455017 - 73066 Ugingen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 131.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

#### 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25455017 - 73066 Uhingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Martina Oroz

---

Poststraße 59, 71032 Böblingen  
Tel.: +49 7031 - 67 71 016  
E-Mail: boeblingen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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