

Hattenhofen

# Gemütliche 2,5 Zimmer Wohnung mit Balkon-Highlight

Objektnummer: 25120040



KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

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

Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25120040                 |
| Wohnfläche   | ca. 81,84 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2.5                      |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1973                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 205.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 78.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973          |

Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

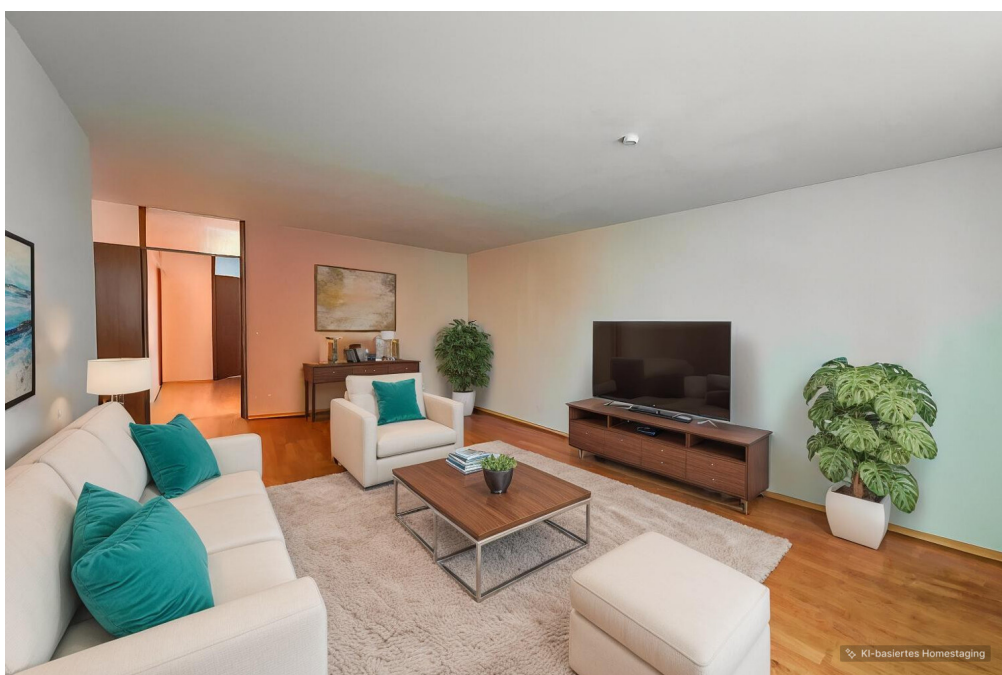
## Die Immobilie





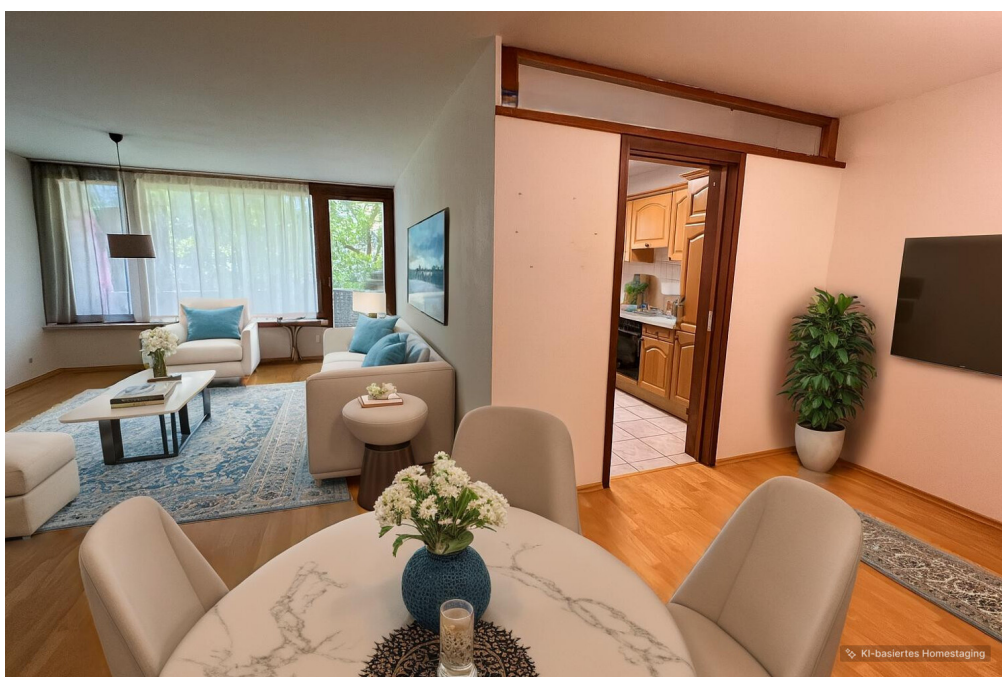
Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

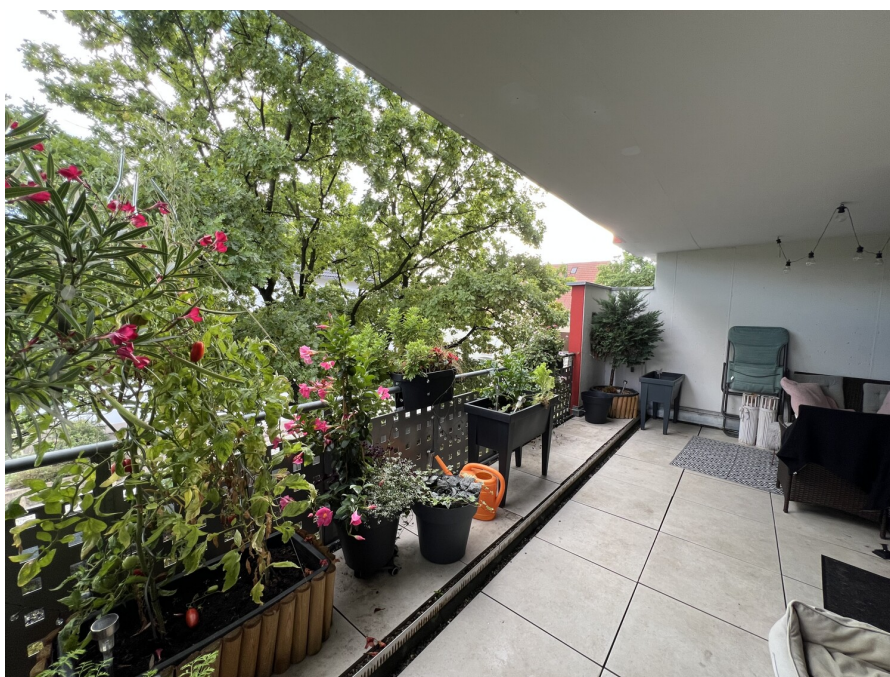
## Die Immobilie





Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung in Hattenhofen. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss eines 1973 erbauten Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt fünf Etagen. Da der Zugang zu den Wohneinheiten über die Rückseite erfolgt, betritt man das Gebäude bereits auf Höhe des ersten Obergeschosses. Dadurch wirkt die Wohnung wie ein Hochparterre und ist somit auch für Senioren geeignet. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, wird jedoch zum 01.12.2025 frei.

Bereits beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein großzügiger Flur, der nicht nur praktischen Stauraum bietet, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Links davon befindet sich das helle Schlafzimmer mit Zugang zu einem kleinen Balkon. Auf der rechten Seite liegt das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Helligkeit und Großzügigkeit überzeugt. Von hier gelangt man sowohl in die Küche als auch auf den großen Balkon. Dieser ist durch einen großen Baum vor dem Haus von der Straße abgeschildert und sorgt so für Privatsphäre und eine grüne Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt insgesamt über zwei Balkone, ein Schlafzimmer, ein großes Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Bad mit Wanne, ein separates WC sowie den erwähnten, großzügigen Flurbereich.

Ein Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz und eine gemeinschaftlich nutzbare Fahrradgarage runden das Angebot ab. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung.

In den vergangenen Jahren wurden bereits Modernisierungen vorgenommen: Die Heizungsanlage wurde 1995 komplett erneuert. In der Wohnung wurden die Wohnzimmerfenster im Jahr 2008 in doppelt verglaste Fenster ausgetauscht, und der Balkon wurde vor ein paar Jahren mit neuen Fliesen belegt.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden private Räume wie Schlaf- und Wohnzimmer digital geleert und mithilfe von KI virtuell möbliert („gestaged“), um Interessenten eine bessere Vorstellung der Raumwirkung zu ermöglichen. Überzeugen Sie sich jedoch am besten selbst vor Ort von dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.



Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Ausstattung und Details

2,5-Zimmer

Großzügiger Eingangsbereich/Flur

Schlafzimmer mit Zugang zu einem kleinem Balkon

Weitläufiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum großen, überdachten Balkon

Separate Küche

Sehr großer Balkon mit viel Privatsphäre

Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss

Separates WC

Zwei Balkone insgesamt

Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz

Fahrradgarage zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Hattenhofen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte sowie ein Bank sind fußläufig erreichbar.

Kindergärten und die Grundschule sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Dank der guten Anbindung an die B10 und den öffentlichen Nahverkehr sind die Städte Göppingen, Kirchheim und Stuttgart schnell erreichbar.

Zudem ist die Anschlussstelle Aichelberg der A8 in nur wenigen Fahrminuten erreicht.

Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 78.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25120040 - 73110 Hattenhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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