

Exposé

Einfamilienhaus in Laichingen

**Sonniges, ruhiges 1-2 Familienhaus in +++Top-Lage+++
provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-290432

Einfamilienhaus

Verkauf: **535.000 €**

Ansprechpartner:
M. Eschbach

89150 Laichingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	730,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses geräumige 1-2 Familienhaus liegt direkt am Ortsrand von Laichingen, 200m vor dem Waldgebiet "Westerlau". Das große Grundstück ist sonnig und ruhig und befindet sich in einer absoluten Top-Lage.

Aktive Menschen finden von dort aus z.B. Tennisplätze, Langlaufloipen, eine MtB-Strecke und eine Reitanlage in Fußentfernung. Der Skilift ist 10 min. entfernt. Im Wald liegt das Wildgehege, das besonders von Kindern gerne besucht wird. Auch erholsame Spaziergänge sind direkt vom Haus aus möglich.

Das Haus wurde 1965 erbaut und 1990 ausgebaut und saniert. Die Heizung wurde 2005 erneuert. Es besteht aus 2 vollwertigen Wohneinheiten, die vom Eigentümer flexibel genutzt werden können:

- a) Nutzung als Einfamilienhaus mit Schlaf-/Kinder-/Gästezimmern oben
- b) Nutzung als Zweifamilienhaus mit Eltern oder z.B. verheirateten Kindern oben
- c) u.U. Vermietung der oberen Wohnung

Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss besticht durch ein helles, großes Wohn-/Esszimmer mit Fensterfronten nach Süden und Westen. Auch das Schlafzimmer ist nach Süden ausgerichtet und lichtdurchflutet. Die separate Küche hat direkten Zugang zum Esszimmer und bildet dadurch eine praktische Funktionseinheit. Das Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer liegt im nördlichen Teil des Gebäudes, bewußt etwas abseits vom alltäglichen Familiengeschehen. Separates Bad und Toilette sind selbstverständlich.

Eine große Sonnenterrasse nach Süden/Westen erweitert den Wohnbereich und schafft so insgesamt eine Wohlfühloase mit Blick ins Grüne - ein echtes Highlight. Das große Grundstück und die eingewachsene Bepflanzung sichern die Privatsphäre. Der Sonnenschutz wird über eine breite, angetriebene Vollkassettenmarkise gewährleistet.

Im Dachgeschoss, das 1990 mit erheblichem Flächenzuwachs ausgebaut und saniert wurde, befinden sich 2 schöne, helle Zimmer, eins mit Balkon, eine separate Küche und ein kleines Bad. Ein direkt anschließender großer Abstellraum könnte z.B. auch als Bibliothek oder dgl. genutzt werden. Weitere Abstellfläche befindet sich in der Fortsetzung über der Garage bzw. unter dem Dach.

Das geräumige Kellergeschoss bietet u.a. einen großen Hobby-/Partyraum, der für vielfältige Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Außerdem sind neben der Heizung 3 weitere Kellerräume vorhanden: Abstellraum, Waschküche, Vorratsraum.

Im westlichen Außenbereich befindet sich eine große angebaute Doppelgarage mit Platz für 2 Autos und Geräten. Zur Ostseite des Hauses gab es früher einen Mauerdurchgang, der leicht wieder geöffnet werden könnte, falls dort eine zusätzliche Geräte-/Fahrradhütte platziert werden soll.

Falls sie weitere Informationen benötigen, nehmen sie gerne Kontakt auf und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Das Objekt ist provisionsfrei !

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Dachgeschoss ausgebaut und saniert (1990)
- elektrische Rollläden im Wohn-/Esszimmer
- elektrische Rollläden im Flur/Zugang zur Terasse
- elektrische Markise
- vorwiegend doppelverglaste Holzfenster
- Holzparkett-Fußboden, Korkboden, Linoleum

- Bäder gefliest
- Einbauküche
- gepflegter Garten
- 2 separate Wohneinheiten
- geräumige Doppelgarage
- Niedertemperatur-Kessel-Brennereinheit (BJ 2005, Elco-Klöckner, 22 KW)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf ohne Provision !

Sofort verfügbar !

Top Anbindung nach Ulm und Stuttgart (siehe Text) !

Lage

Mit rund 12.000 Einwohnern ist Laichingen ein Mittelzentrum und weist eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur (alle weiterführenden Schulen, ein Zentrum für Medizin, Pflege und Soziales, ein reges Vereinsleben mit zahlreichen Sportstätten, etc.) auf.

Nur wenige Fahrminuten von der Autobahn A8 (Anschlussstelle Merklingen) entfernt, können Sie aus Laichingen schnell die Wissenschaftsstadt Ulm (www.ulm.de), die Landeshauptstadt Stuttgart (www.stuttgart.de) oder die bayerische Metropole München (www.muenchen.de) erreichen. Über das sehr gut ausgebaute Autobahnnetz der A8 und A7 (ab dem Autobahnkreuz Ulm/Elchingen) haben Sie auch Anschluss an alle weiterführende Verkehrswege.

In rund 35 Minuten ist der Flughafen Stuttgart (www.flughafen-stuttgart.de) bequem über die Autobahn A8 zu erreichen.

Durch den neuen Bahnhof in Merklingen (Schwäbische Alb) lässt sich der Bahnhof in Ulm bereits jetzt in 11 Minuten erreichen. Mit der Inbetriebnahme von Stuttgart 21 (ca. 2025) verkürzt sich die Fahrzeit zum Stuttgarter Hauptbahnhof auf ca. 30 min. und zum Flughafen Stuttgart bzw. zur Landesmesse auf ca. 20 min. Damit entfällt auch teures Parken am Flughafen.

Die Stadt Laichingen besticht weiterhin durch eine landschaftlich reizvolle Lage, eine aktive Bürgerschaft mit circa 75 Vereinen und Gruppen, zahlreiche Sport- und Vereinsanlagen sowie hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.

Quelle: Internetseite der Stadt Laichingen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



730 m² Grundstück v. Westerlau

Exposé - Galerie



Haus in Südostansicht



DG: Helles SO-Zimmer ca.25 m²

Exposé - Galerie



DG: Helles SW-Zimmer ca. 32 m²



EG: Sonniges WZ/EZ ca. 39 m²

Exposé - Galerie

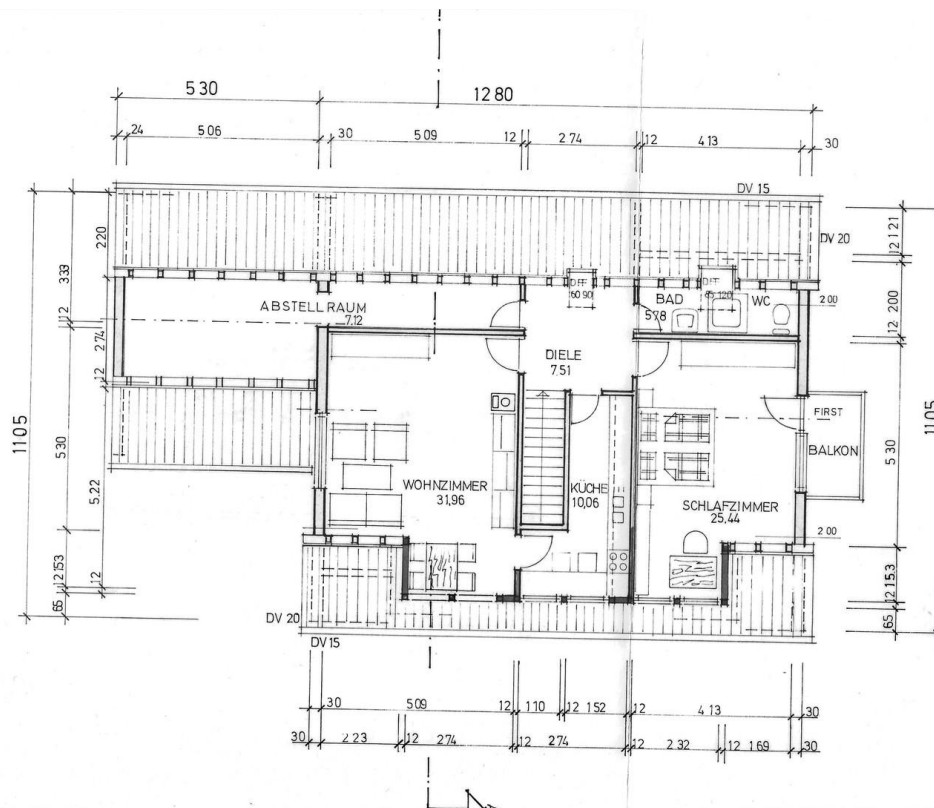


EG: Esszimmeransicht

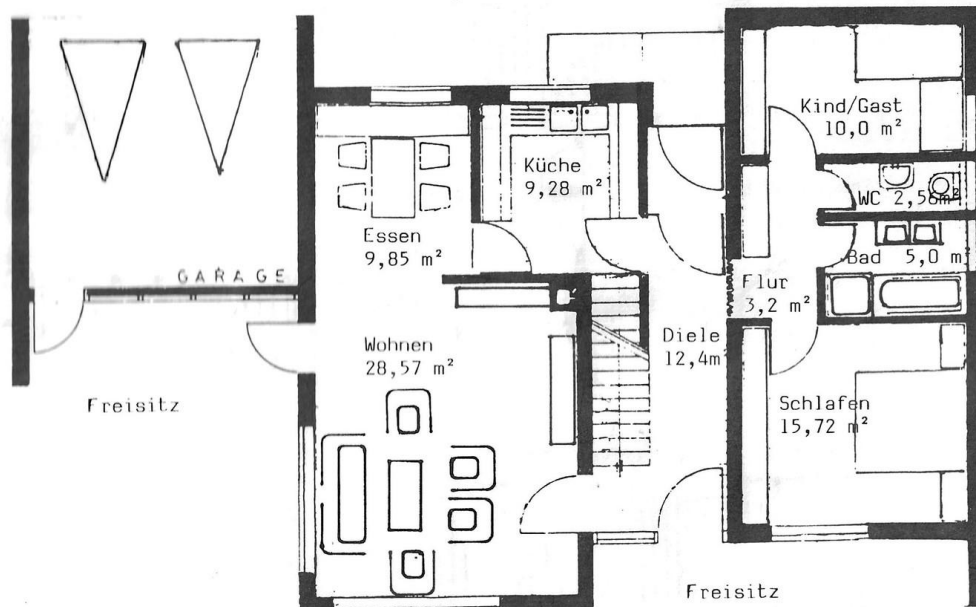


EG: Helles Süd-SZ ca. 16 m²

Exposé - Grundrisse

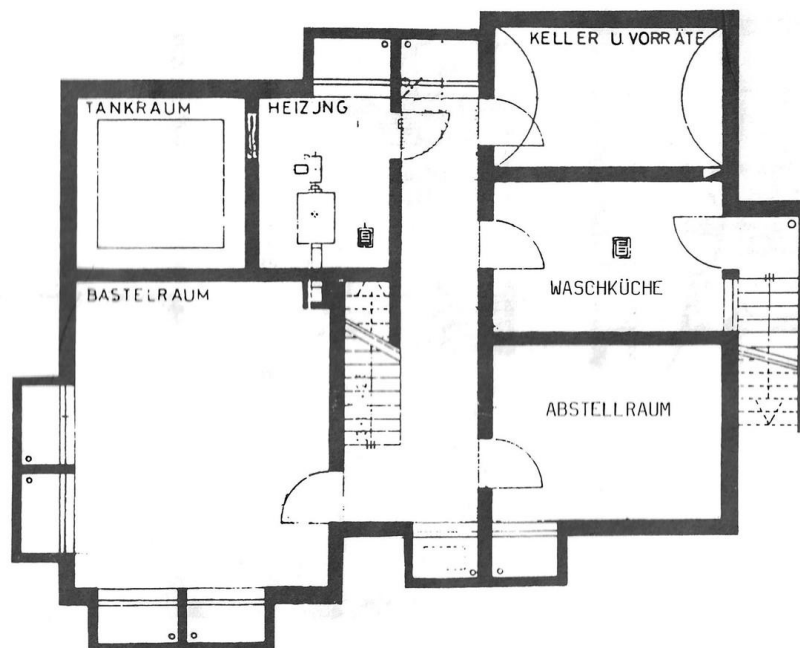


Wohnung DG ca. 85 m²



Wohnung EG ca. 100 m²

Exposé - Grundrisse



Keller mit Hobbyraum