

# Exposé

## Reihenendhaus in Ehningen

**Charmantes Reiheneckhaus mit Garten, Balkon & Dachterrasse in sonniger Lage**



Objekt-Nr. OM-314204

### Reihenendhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Röhrig

71139 Ehningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1979 besticht durch seine solide Massivbauweise, eine gut durchdachte Grundrissgestaltung sowie die attraktive Süd-Ausrichtung mit einem wunderschönen, unverbaubaren Blick ins Grüne. Mit einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup> bietet das Haus großzügigen Raum für Familien, die Wert auf Komfort und ein behagliches Wohnambiente legen. Das 186 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst eine Terrasse, einen Balkon, eine Dachterrasse sowie einen liebevoll angelegten Garten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein helles und weitläufiges Wohn- und Esszimmer. Der direkte Zugang zur sonnigen Südterrasse und zum Garten schafft eine besonders angenehme Wohnatmosphäre – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende im Familien- und Freundeskreis.

Die funktional geschnittene Küche lässt sich harmonisch in den Wohnbereich integrieren und bietet gute Voraussetzungen für individuelle Gestaltungsideen. Im Obergeschoss stehen drei gut proportionierte Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Der Balkon sowie die sonnige Dachterrasse laden dazu ein, den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen oder ruhig ausklingen zu lassen.

Das helle Badezimmer sorgt für eine freundliche Wohlfühlatmosphäre und ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Es bietet ausreichend Platz für die Bedürfnisse einer Familie.

Im Kellergeschoss befinden sich zusätzliche Nutzräume, die sich hervorragend als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt eignen. Ein separater Außenkeller (siehe Bilder) ergänzt das Platzangebot sinnvoll.

Zur Immobilie gehören zudem eine Tiefgarage in einer benachbarten Wohnungseigentümergemeinschaft sowie ein weiterer Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Haus.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten und soliden Zustand und bietet eine ideale Basis zur Umsetzung persönlicher Wohnvorstellungen. Die ruhige Lage in Kombination mit der unverbaubaren Aussicht macht dieses Reiheneckhaus zu einem attraktiven Zuhause für Familien, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität schätzen.

## Ausstattung

- 4,5 Zimmer mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 186 m<sup>2</sup>
- Gepflegtes Reiheneckhaus in solider Massivbauweise (Baujahr 1979)
- Helle, großzügige Raumaufteilung – ideal für Familien
- Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Sonniger Balkon (modernisiert 2002) sowie großzügige Dachterrasse mit schönem Weitblick
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Isolierglasfenster für eine gute Energieeffizienz
- Ölheizung, modernisiert im Jahr 2001
- Untergeschoss mit Kellerraum, Außenkeller, Hauswirtschaftsraum und Hobbyraum
- Tiefgaragenstellplatz in einer benachbarten Wohnungseigentümergemeinschaft
- Zusätzlicher Stellplatz auf der Tiefgarage

- Südlich ausgerichteter Garten mit unverbaubarem Ausblick
- Durchdachte Raumaufteilung mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen
- S-Bahn-Anbindung sowie schneller Autobahnanschluss – ideal für Berufspendler

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Ehningen, nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt. Diese Lage vereint angenehme Wohnruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet die Buslinie 752. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Cafés und Restaurants befinden sich in der Nähe und laden zum Verweilen ein.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten stehen direkt vor Ort zur Verfügung: Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen sowie attraktive Spazier- und Radwege bieten einen hohen Freizeitwert. Darüber hinaus sind Ärzte, Physiotherapeuten, eine Bibliothek sowie ein Modegeschäft im Ort ansässig.

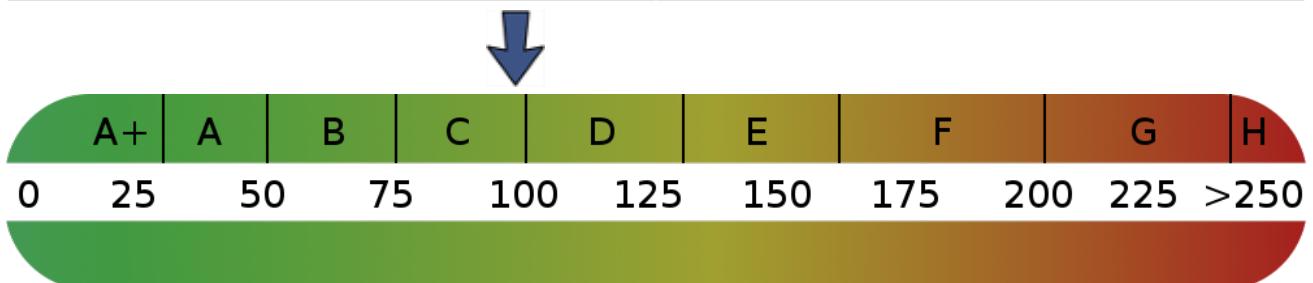
Die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, zentraler Lage und vielfältigem Angebot macht Ehningen zu einem äußerst attraktiven Wohnort – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,62 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht Haustür

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Aussicht Terrasse / Garten

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

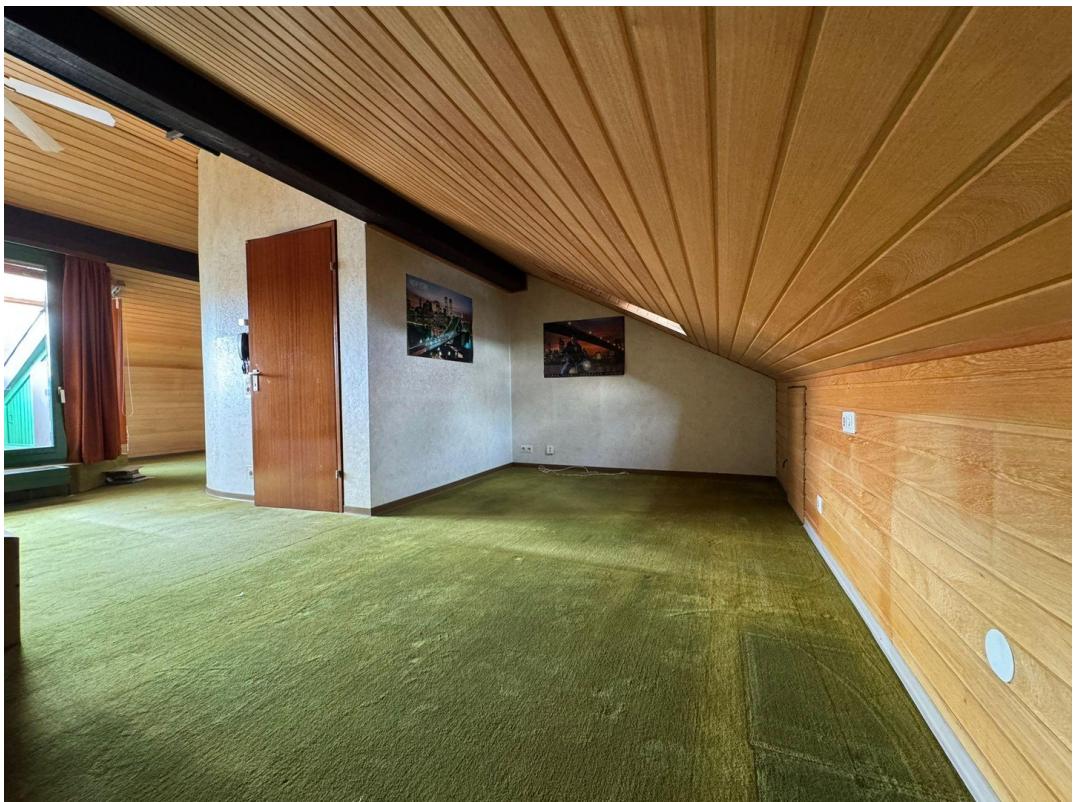


Aussicht von Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Studio DG / Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Aussicht Dachterrasse



Dachterrasse

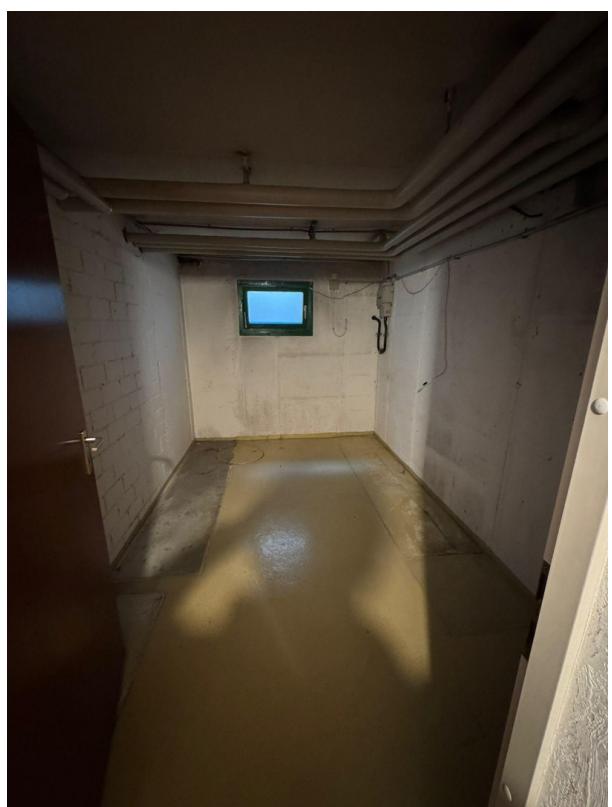
# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hauswirtschaft UG



Keller

# Exposé - Galerie

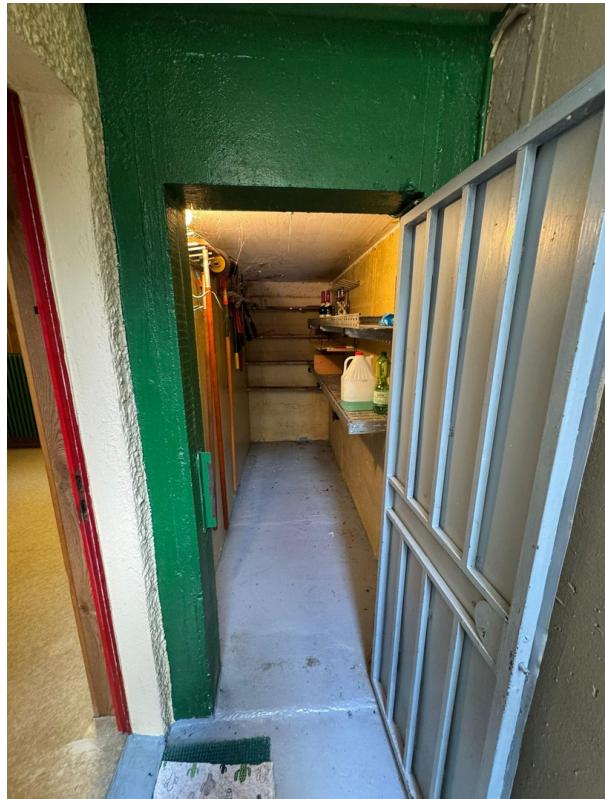


Heizung



Öltank

# Exposé - Galerie

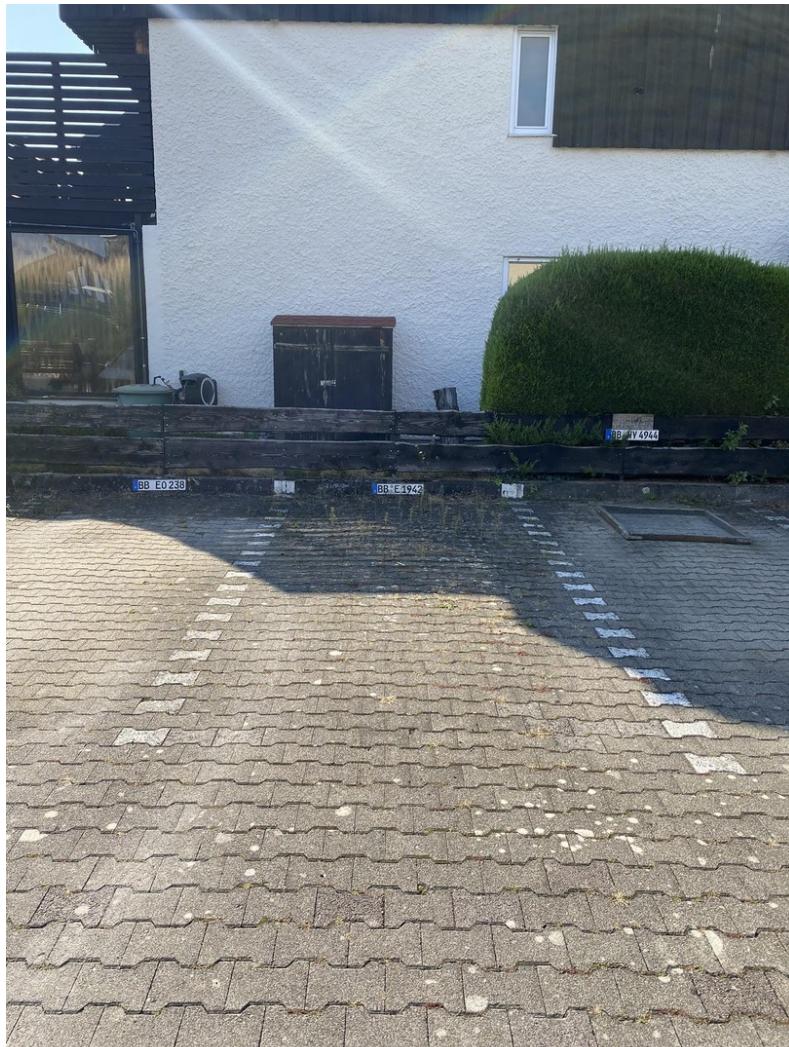


Außen-Keller



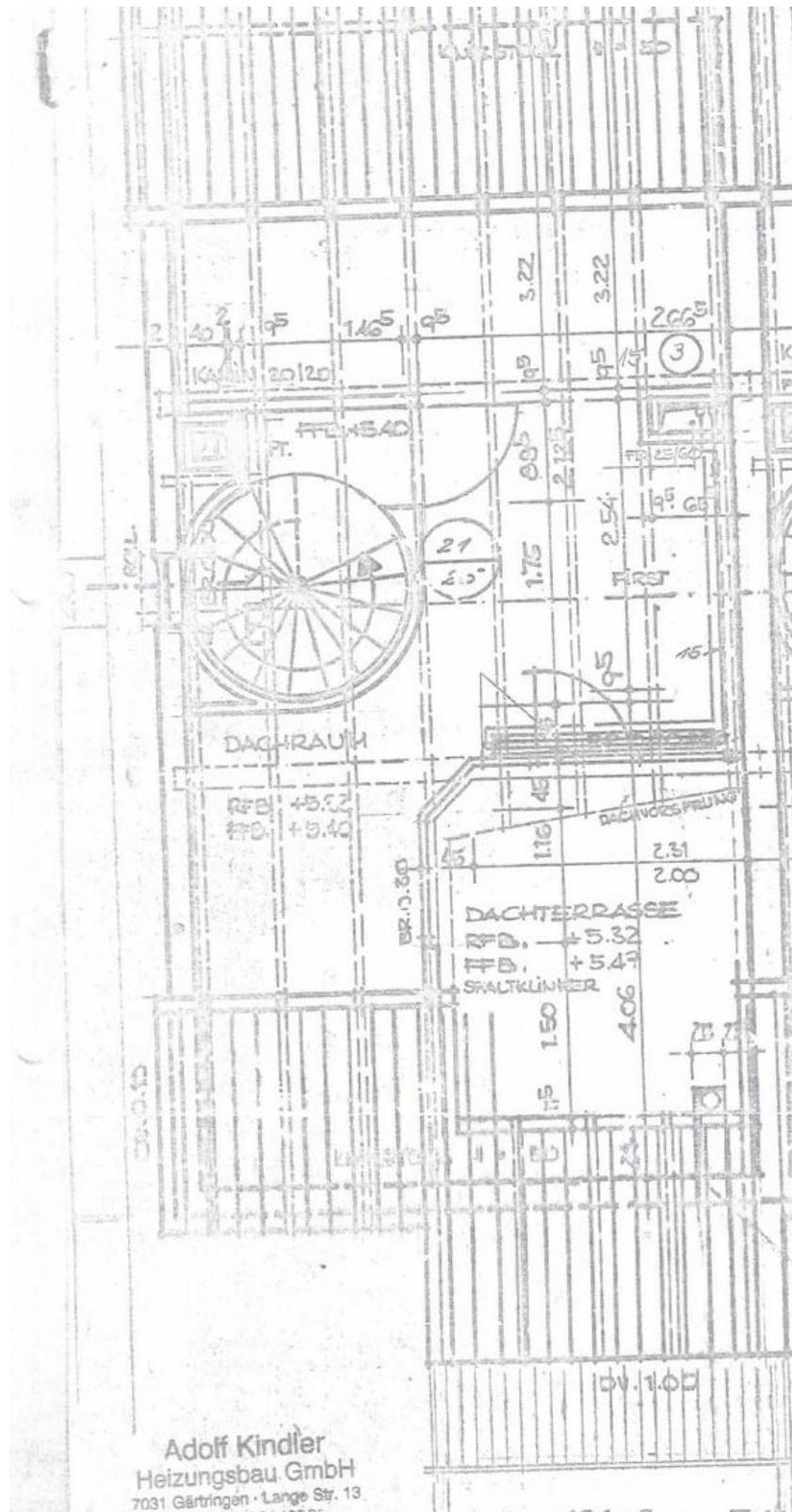
Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

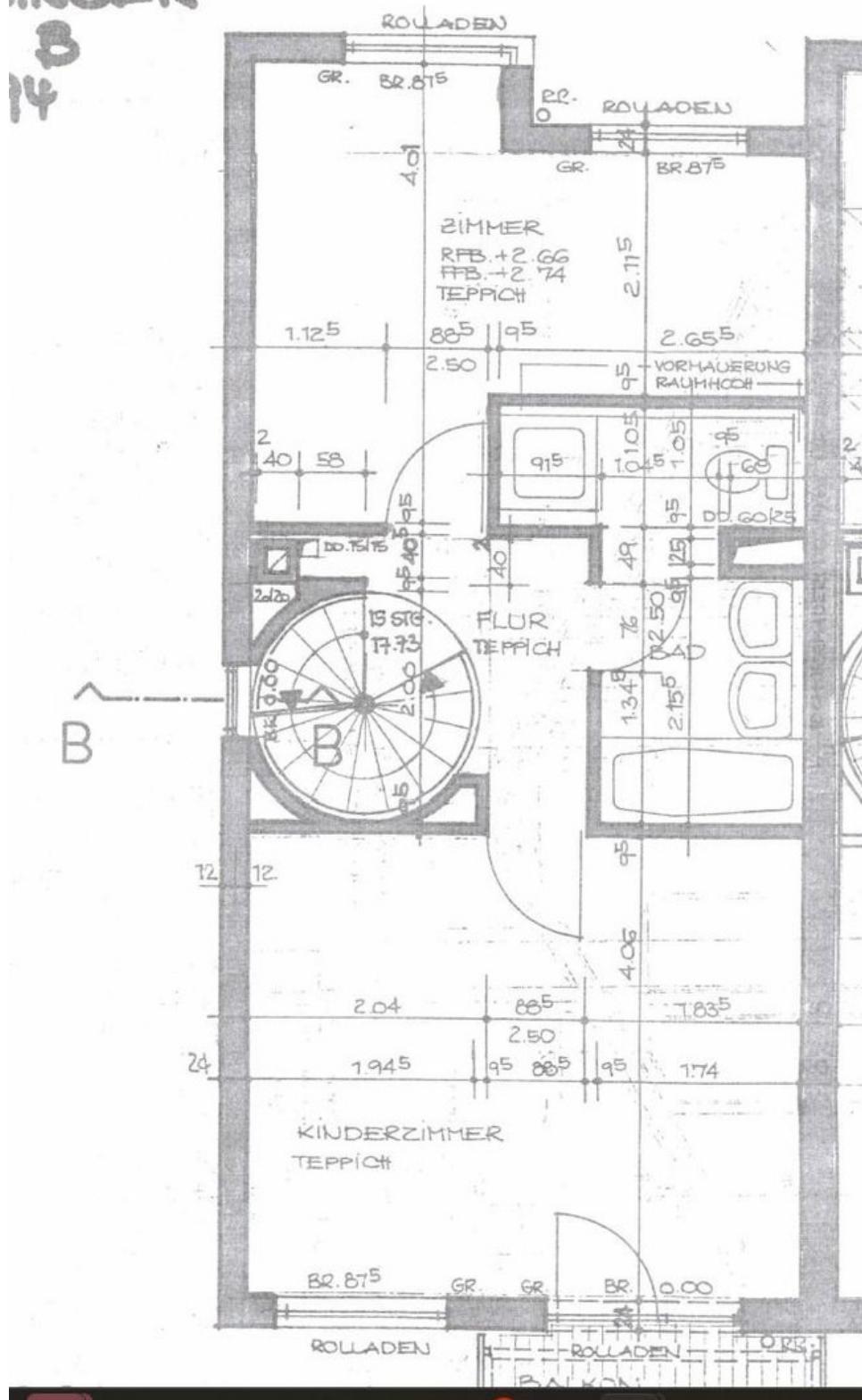


Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

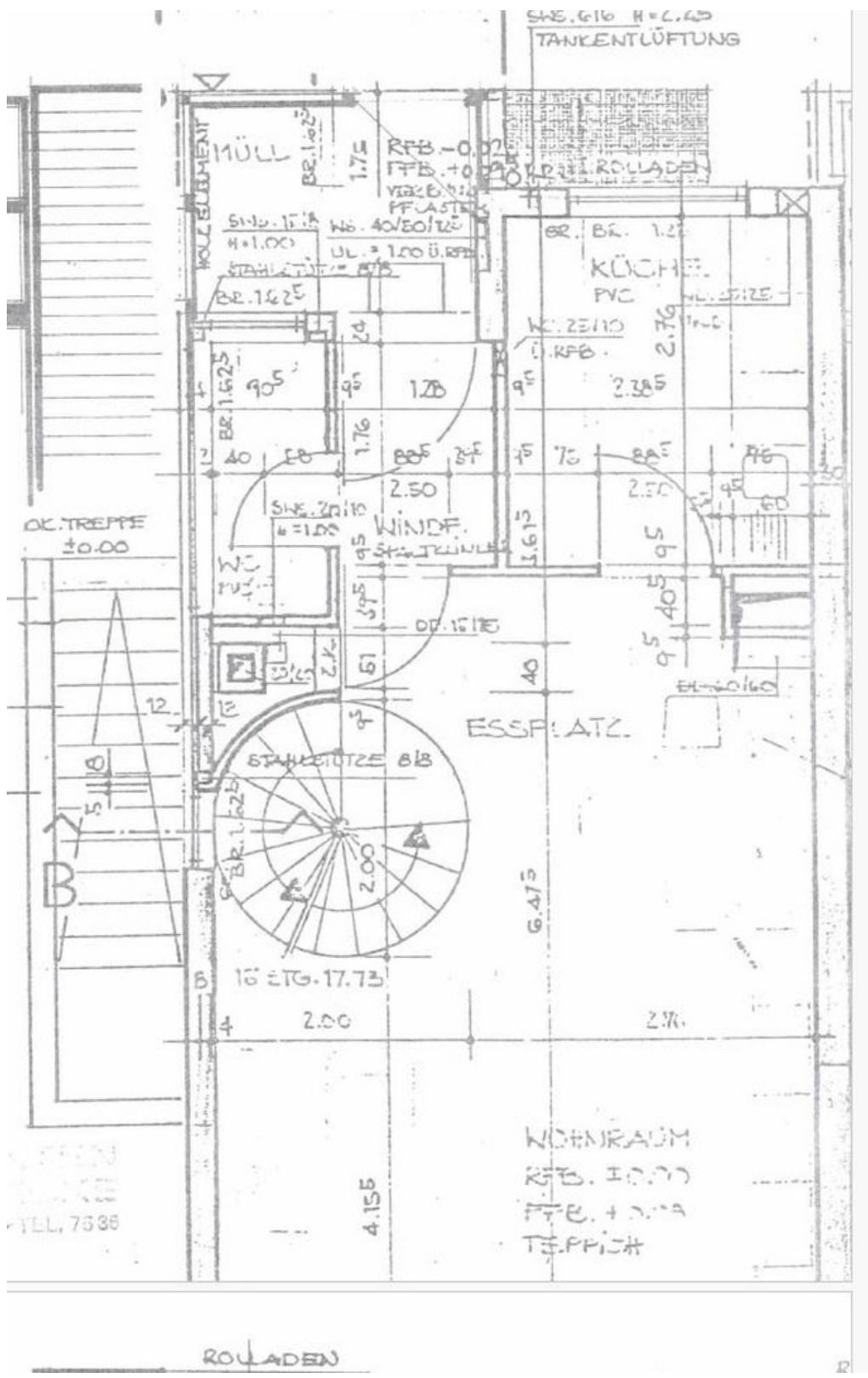
MICHEN

14



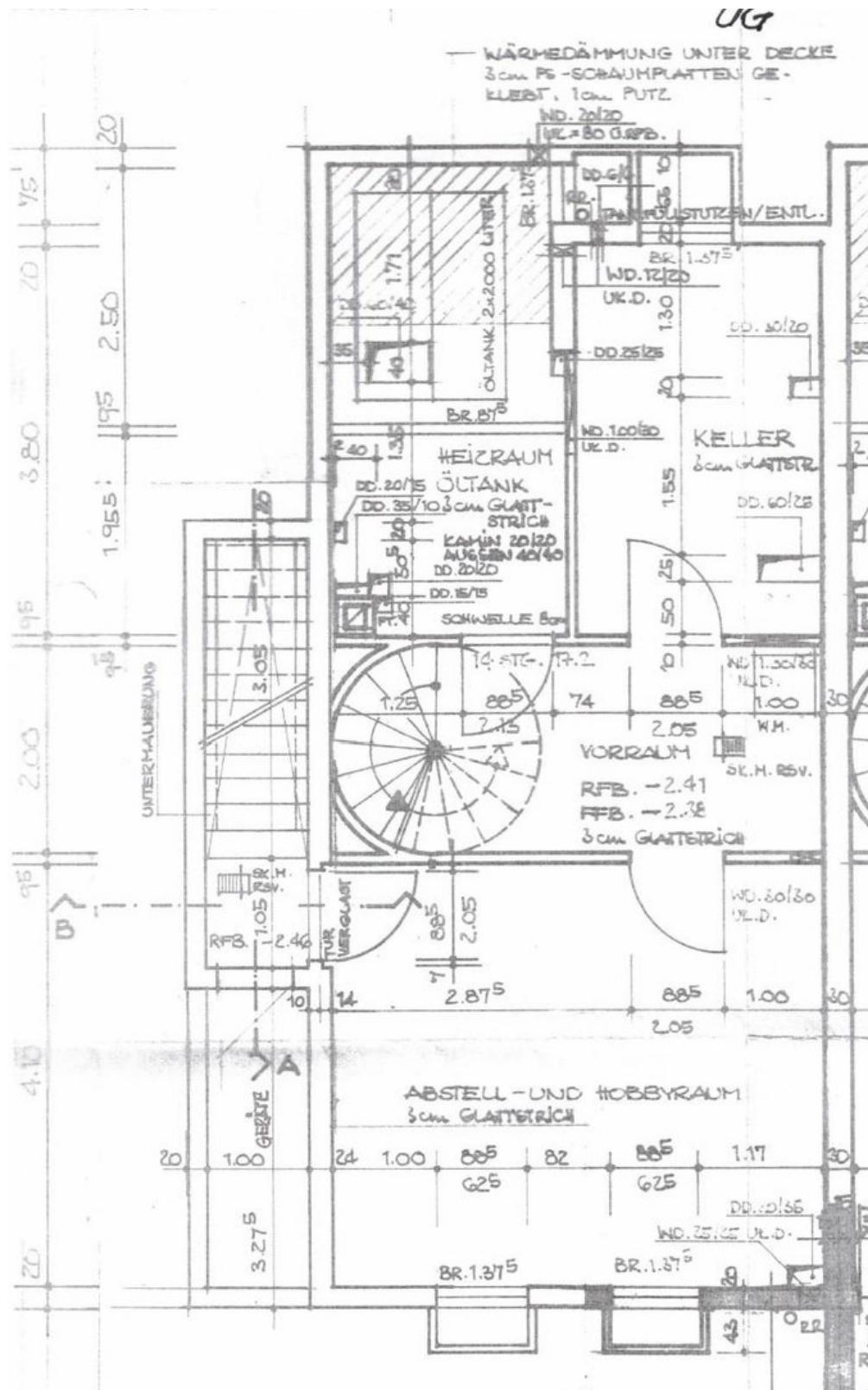
## 1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



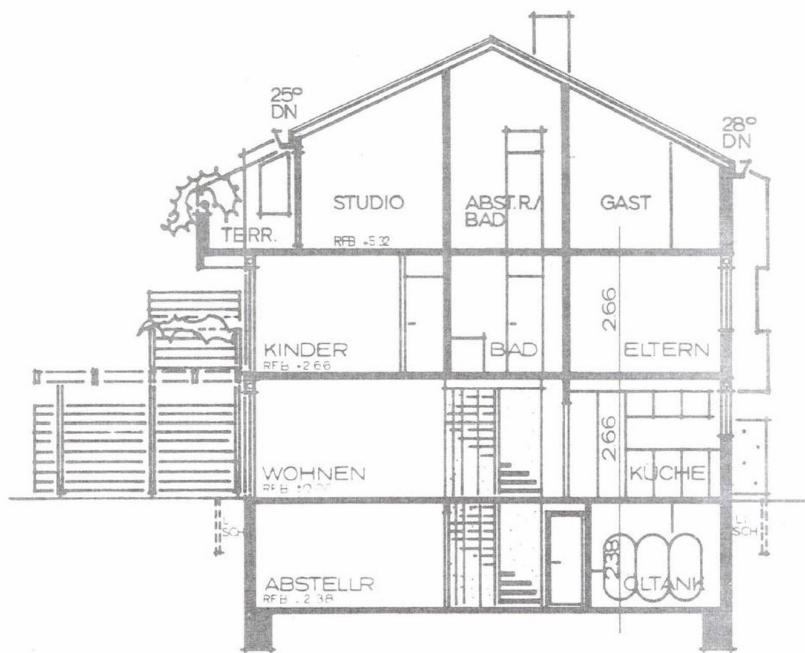
## Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Untergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Seitenansicht