

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ellwangen

### Freistehendes Einfamilienhaus in unverbaubarer Südlage



Objekt-Nr. **OM-360790**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **680.000 €**

73479 Ellwangen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	978,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.12.2026
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Zeitlos elegant präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit großem Garten in unverbaubarer Südlage. Von hier gleitet der Blick über üppigste Natur bis hin zu den Ausläufern der Schwäbischen Alb am Horizont.

Diese besondere Immobilie besticht durch eine einzigartige Split-Level-Bauweise, zwei Baukörper verbunden durch ein vollverglastes Treppenhaus, das durch Glasstufen an Einzigartigkeit gewinnt. Hohe Raumdecken und bodentiefe Fenster erzeugen ein lichtdurchflutetes, angenehmes Wohngefühl. Die Fenster sind mit hochwertigen Jalousien ausgestattet, diese sorgen selbst an heißen Sommertagen für angenehme Kühle bei nahezu uneingeschränktem Tageslicht. Die Ölheizung sorgt über Fußbodenheizung und Heizkörper für ein angenehmes Raumklima. Ein Kaminofen steigert die Behaglichkeit im offenen Wohnbereich.

Der helle, weiträumig gestaltete Eingangsbereich wird durch einen Nebenraum ergänzt, in dem viel Stauraum für Garderobe, Schuhe, Getränkevorrat u.v.a. vorhanden ist. Im Schlafzimmer im Erdgeschoss findet sich ein großzügiger Ankleidebereich mit direktem Zugang zum Hauptbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, bodengleiche Duschkabine und Toilette. Das Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf der Eingangsebene.

Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss mit jeweils zweiter Ebene im Dachspitz sorgen neben dem zweiten Badezimmer mit bodengleicher Dusche für viel Komfort. Eine geräumige Galerie bietet zusätzlichen Platz zur Entfaltung, z.B. als Büro-Arbeitsbereich.

In den gepflegten, komplett gefliesten Kellerräumen befinden sich Technik, Stauräume, Waschküche und Vorrat. Ein großer, heller Kellerraum verfügt über bodentiefe Übereckverglasung, von hier gelangt man über eine breite Betontreppe über einen der beiden Lichthöfe in den Garten.

Auf den weitläufigen, 2023 neu hergestellten Stellflächen lassen sich bis zu 5 PKW abstellen, zusätzlich findet sich zur östlichen Seite Platz für z.B. mehrere Motorräder. Im geräumigen, ebenfalls 2023 neu gebauten Gartenhaus finden Fahrräder, Gartenmöbel und Gartengeräte, Werkzeug u.a. Platz. Ein den südlichen Baukörper 3-seitig umgebendes Holzdeck und ein befestigter Freisitz runden die schöne Gartenanlage im nicht einsehbaren südlichen Gartenbereich ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Immobilie wird vom Besitzer privat verkauft, es fallen keine Maklerkosten an.

Mobiliar und Lampen sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

Ausführliches Exposé mit allen nötigen Unterlagen nach Erstkontakt auf Anfrage erhältlich.

## Lage

### Lage

Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage des beschaulichen Dorfes Pfahlheim (ca. 2.000 Einwohner), ein Teilort der Stadt Ellwangen/Jagst.

Pfahlheim ist eine familienfreundliche und lebendige Gemeinde mit einer Kindertagesstätte, einer Grundschule und einem regen Vereinsleben. In nur fünf Minuten Fußweg befindet sich

ein schönes Freibad, bei einem erholsamen Spaziergang gelangt man zu dem bekannten Naherholungsgebiet „Sonnenbach-Stausee“.

Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität und ist vor allem für junge Familien hervorragend geeignet. Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut, die Bundesstraße B29 ist 12 km entfernt, die nächste Autobahnanschlussstelle der A7 ist 6 km entfernt. Ein Vollsortimenter eröffnet bis Ende 2026 am Ort.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht Süden

# Exposé - Galerie



Ansicht Norden



Ansicht Westen

# Exposé - Galerie



Terrasse Südseite



Terrasse Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Osten



Ansicht Osten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Schlafzimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2 OG



Gästebad OG

# Exposé - Galerie



wohn- Essbereich EG



Wohn-/Essbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich EG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Lichthof