

# Exposé

## Einfamilienhaus in Eigeltingen - Heudorf

### Einfamilienhaus mit Doppelgarage mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-384411

### Einfamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:  
Jens Alber

78253 Eigeltingen - Heudorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In sehr ruhiger, naturnaher Lage in Heudorf (Gemeinde Eigeltingen), einem kleinen Ort zwischen Stockach und Tuttlingen, befindet sich dieses vielseitig nutzbare Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 5 Zimmern.

Das Haus wurde 1999/2000 in Fertigbauweise auf dem ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet viel Raum für Familien, Naturfreunde und Tierliebhaber – ideal für alle, die ein Zuhause im Grünen suchen und gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem noch eine separate Doppelgarage mit Stellplätzen davor. Der Dachboden der Garage bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus befindet sich neben der Garage ein Schuppen und ein Carport, welche zusätzlich Platz und Stellfläche bieten.

Die Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, der Ess- und Wohnbereich, sowie ein Zugang zur überdachten Terrasse bzw. dem Garten. Im Essbereich wurde ein Holzofen eingebaut (und zuletzt im Jahr 2023 geprüft). Zudem befindet sich im Eingangsbereich eine (kühle) Abstellkammer und eine Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Bad mit Badewanne, Dusche und Toilette sowie zwei Waschbecken. Im Flur gelangt man durch eine herunterklappbare Leiter in den Dachstuhl, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Im Untergeschoss befinden sich drei Räume – Waschküche, Kellerraum (untergliedert in zwei kleine Räume) und ein Zimmer (nicht in Quadratmeter mit eingerechnet) mit funktionsfähigem Friseurplatz inklusive Friseurwaschbecken.

Durch das Erdgeschoss erreichen Sie den wundervollen Garten, dieser wurde herrlich und kreativ angelegt und lädt dank der idyllischen Lage zum Entspannen und Verweilen ein, auch gemeinsame Grillabende können hier gemütlich verbracht werden. Die große Garage rundet das Angebot perfekt ab. Ob als Kapitalanlage oder Eigennutzung, diese Immobilie bietet Ihnen viele Möglichkeiten Ihren Vorstellungen von dem perfekten Zuhause umzusetzen.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist Standard. Hervorzuheben ist ein voll ausgestatteter Friseurplatz mit Waschbecken, Spiegel und heller Deckenbeleuchtung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Hegaus liegt Heudorf, ein idyllischer Teilort der Gemeinde Eigeltingen. Die ruhige und naturnahe Lage macht diesen Ort zu einem idealen Rückzugsort für Menschen, die Erholung und Lebensqualität schätzen. Heudorf bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit ländlichem Charme und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte wie Stockach, Engen, Tuttlingen oder Singen. Auch der Bodensee ist in kurzer Zeit (ca. 20 Minuten) erreichbar – ideal für Ausflüge, Freizeit und Erholung.

Infrastrukturell ist Heudorf gut angebunden: Der Hauptort Eigeltingen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, eine Grundschule sowie einen Kindergarten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Doppelgarage von Strasse aus

# Exposé - Galerie



Blick auf Garage und Schuppen

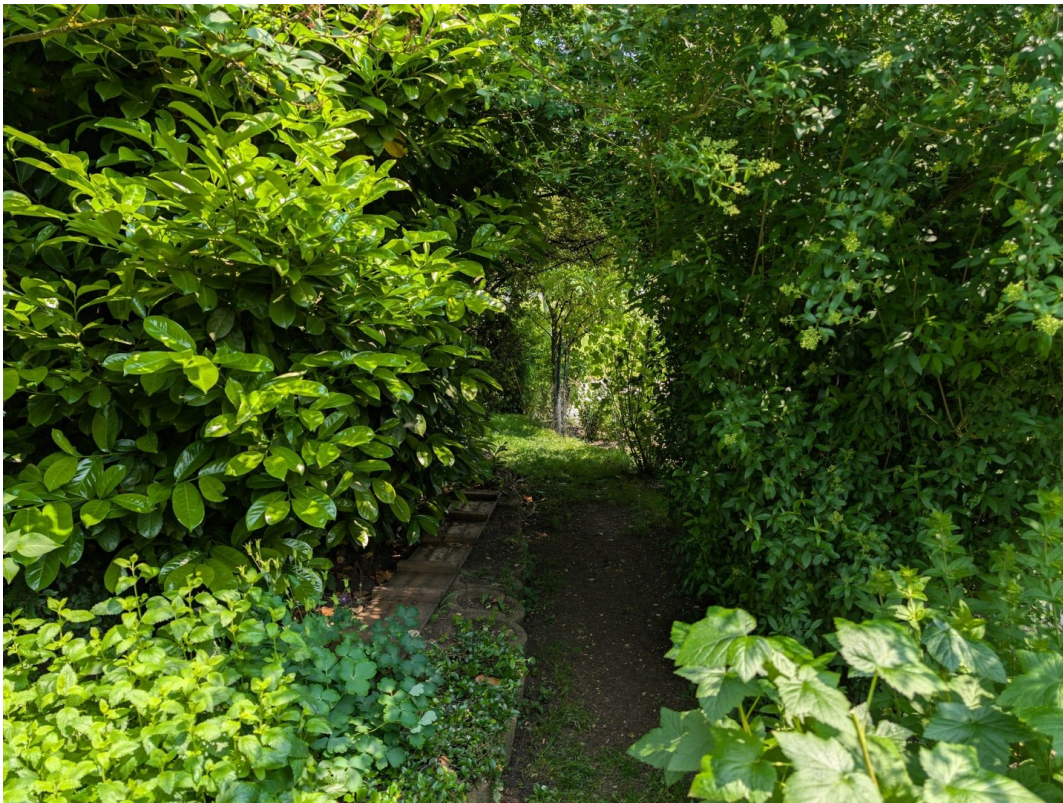


Blick auf Front vom Schuppen

# Exposé - Galerie



Blick auf Teich und Südseite



Durchgang richtung Terasse

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten hinter Haus



Terrasse und Garten hinter Haus

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



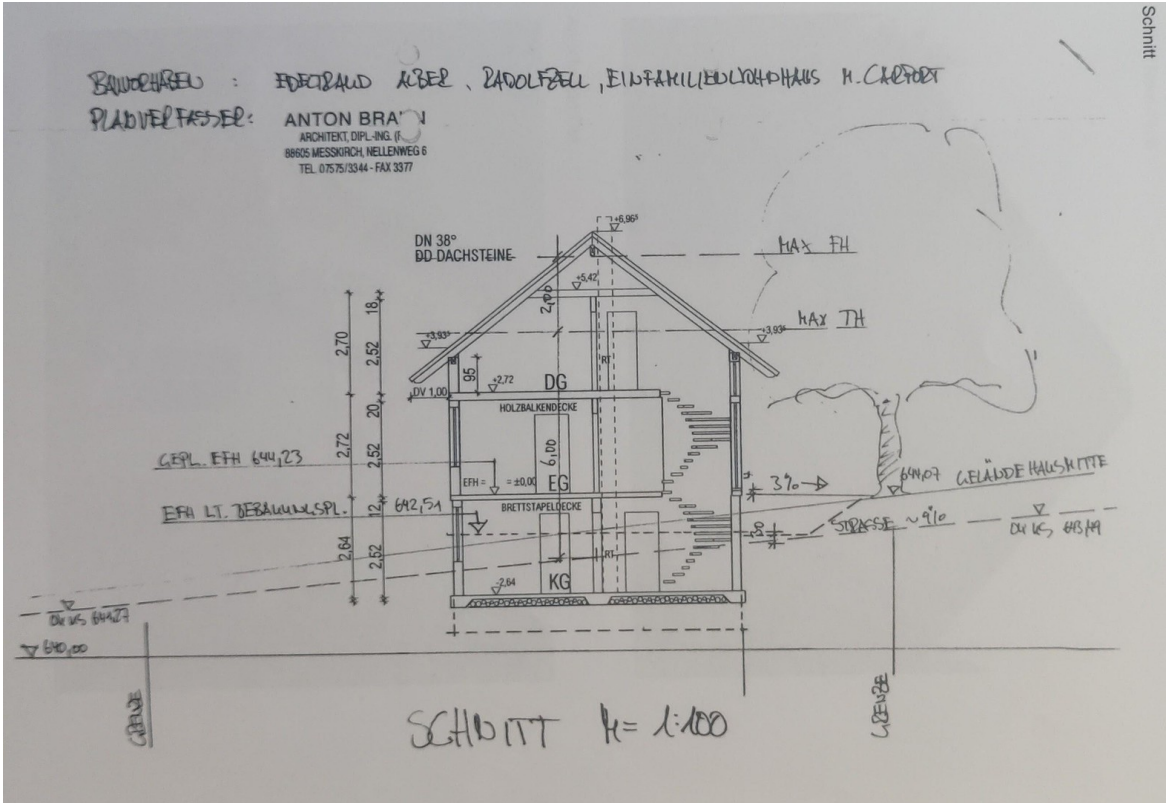
Tageslicht Bad



Friseur und Hobbyzimmer



# Exposé - Grundrisse



Schnitt

Schnitt





