

Exposé

Einfamilienhaus in Emeringen

Freistehendes EFH mit Pool, 1.000 m² Grundstück & viel Potenzial!



Objekt-Nr. OM-415801

Einfamilienhaus

Verkauf: **290.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Walker

88499 Emeringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	28.02.2026
Grundstücksfläche	1.000,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	6
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr privates Paradies in Emeringen – Viel Platz, Pool & Palmen!

Sie suchen ein Zuhause, in dem sich jeder Tag wie Urlaub anfühlt? Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet Ihnen nicht nur idyllische Ruhe und Naturverbundenheit, sondern auch unglaublich viel Raum für Ihre Wohnräume. Auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück erwartet Sie eine Wohlfühloase, die in dieser Form selten zu finden ist.

Die Highlights auf einen Blick:

Echtes Urlaubsfeeling: Traumhafter Garten mit eigenem Pool, großer Sonnenterrasse und Palmen.

Platz für alle: 100 m² Wohnfläche im EG + ca. 100 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss.

Vielseitiges Untergeschoss: Zwei wohnlich nutzbare Räume (ideal für Home-Office oder Gäste) plus klassische Kellerbereiche.

Parkplatz-Sorglos: Eine Garage und 5 zusätzliche Stellplätze direkt am Haus.

Provisionsfrei: Verkauf von Privat – Sie sparen die Maklergebühren!

Raumaufteilung & Details:

Erdgeschoss (ca. 100 m²): Herzstück ist das helle Wohnambiente mit insgesamt 3 Zimmern, einer separaten Küche sowie einem gemütlichen Esszimmer und dem Badezimmer.

Dachgeschoss (ca. 100 m² Reserve): Hier können Sie sich kreativ austoben! Die Fläche ist bereits vorbereitet und bietet das Potenzial, die Wohnfläche des Hauses zu verdoppeln – perfekt für wachsende Familien oder ein Atelier.

Kellergeschoss: Neben der Waschküche und den Abstellräumen bieten zwei zusätzliche, wohnlich ausgebaute Räume Platz für Hobbys, Fitness oder Teenager-Träume.

Technik: Das Haus wird durch eine zuverlässige Ölzentralheizung (Baujahr 2000) beheizt, desweiteren gibt es im Wohnzimmer einen Holzofen.

Sonstiges & Einzug:

Das Haus ist ideal für Familien, Gartenfreunde oder "Macher", die ein solides Haus mit Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Besonders attraktiv: Das Objekt ist bereits Mitte/Ende Februar kurzfristig einzugsbereit!

Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen unser Haus persönlich zu zeigen!

Herzliche Grüße, Familie Walker

Ausstattung

Das Haus kann nach Absprache gerne auch teilweise möbliert übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Lage: Idyllisch & gut angebunden

Emeringen (Alb-Donau-Kreis) ist der perfekte Rückzugsort für Naturliebhaber. Hier genießen Sie absolute Ruhe, ohne auf die Infrastruktur verzichten zu müssen:

Einkaufen: Nur 7 km nach Zwiefalten (Penny, Netto).

Städte: Riedlingen & Munderkingen (13 km), Ehingen (20 km), Ulm (45 km).

Familie: Kindergarten und Grundschule im nahen Obermarchtal (7 km).

Exposé - Galerie



Geräumige Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Toilette



Hauseingang

Exposé - Galerie



Garten



Poolterasse

Exposé - Galerie



Hauseingang



Zugang zum Hauseingang

Exposé - Galerie



Garten



Pool mit Terasse

Exposé - Galerie



Gewächshaus



Stellplätze

Exposé - Galerie



Bad renoviert



Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Solardusche

Exposé - Galerie



Urlaubsfeeling im Sommer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Holzofen im Wohnzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Hofeinfahrt



Garten

Exposé - Galerie



Stellplatz



Garten (kein Spielturm mehr)

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Poolheizung



Sicht vom Balkon

Exposé - Grundrisse

Kreis - Ehingen/Donau
Gemeinde - Emmeringen

Bauherr : Anton Traub, Maschinenbaumstr. in Emmeringen
Betreff : Erstellung eines Einfamilien - Wohnhauses.

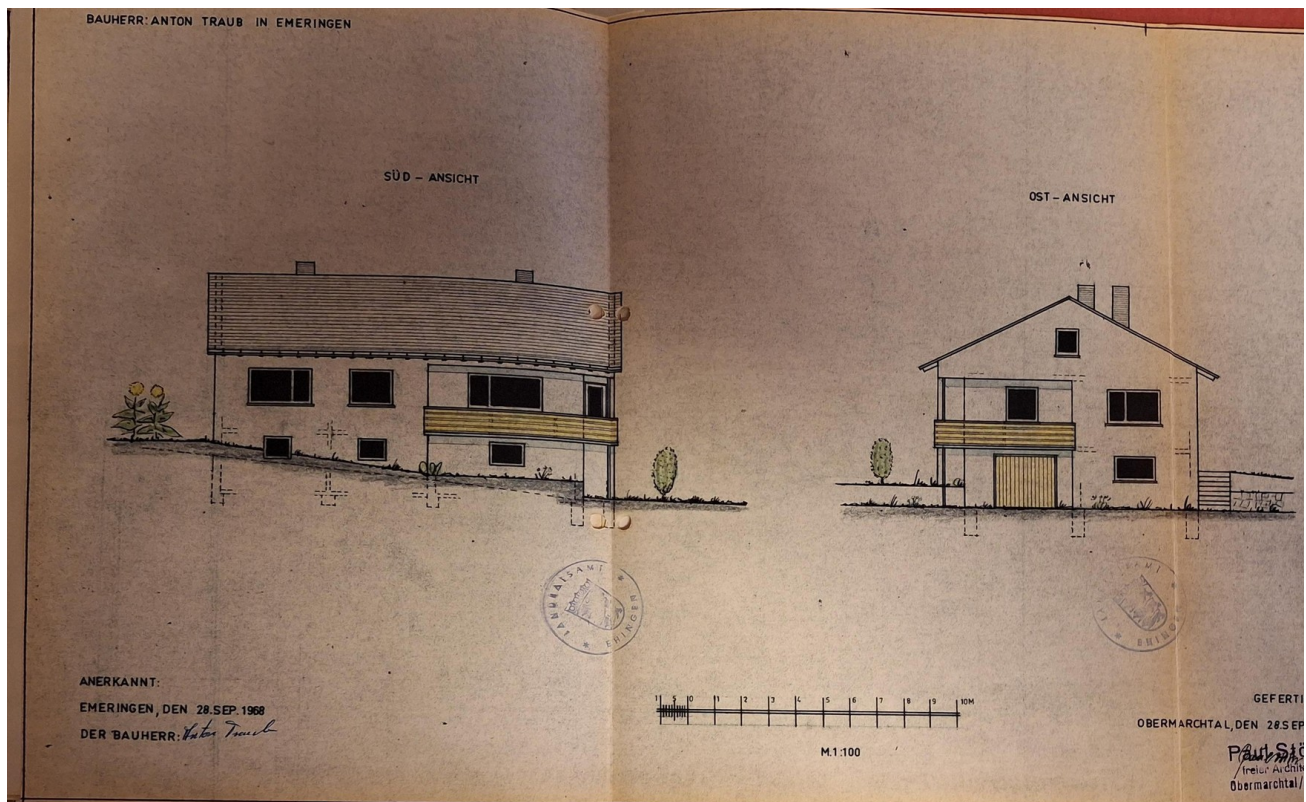
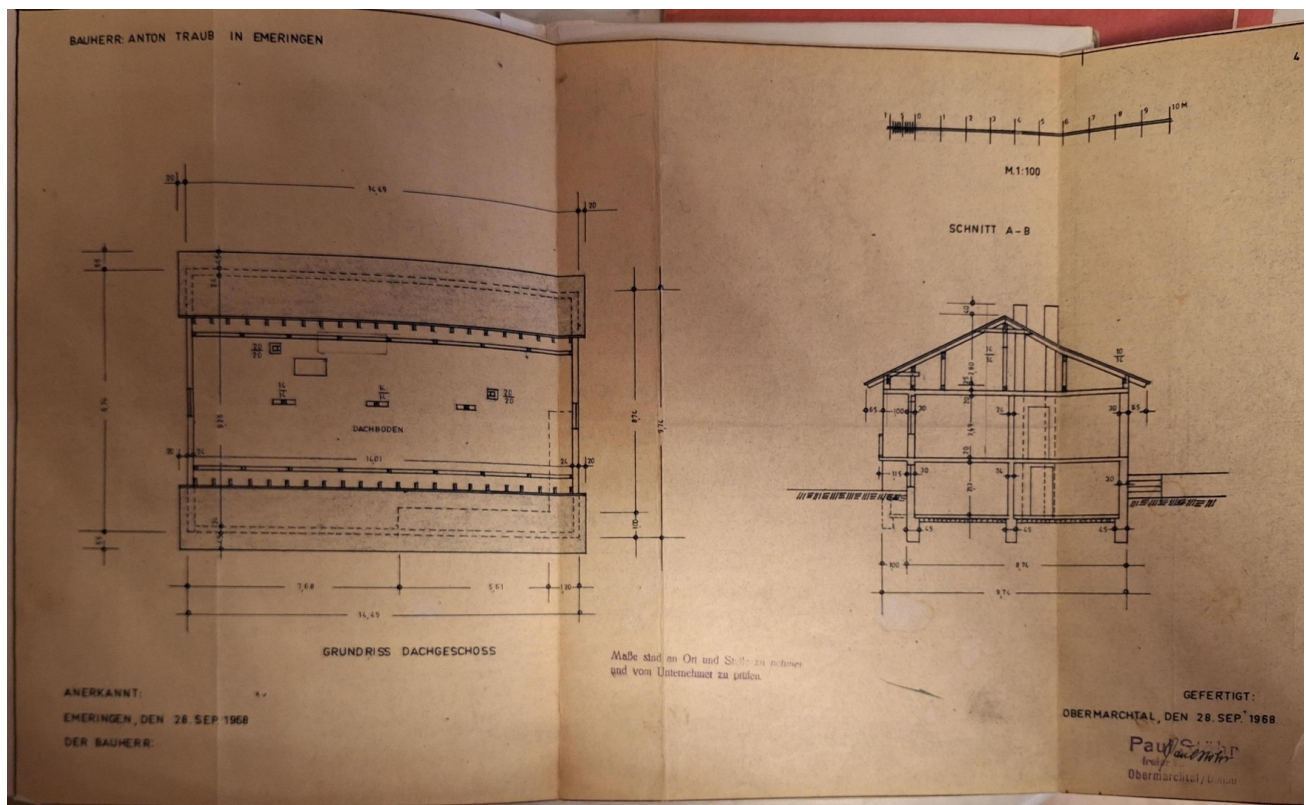
Wohnflächenberechnung
nach DIN 283

Wohnzimmer	6.495	x	3.80	=	20.88
Esszimmer	4.10	x	2.80	=	11.48
Küche	4.10	x	2.55	=	10.45
Schlafzimmer	4.10	x	2.57	=	10.53
Schlafzimmer	4.80	x	3.80	=	18.24
Schlafzimmer	4.80	x	3.16	=	15.16
Bad	1.685	x	2.08	=	3.50
"	1.70	x	1.00	=	1.70
WC	1.685	x	0.90	=	1.51
Flur	4.10	x	1.40	=	5.74
"	1.685	x	0.90	=	1.51
"	4.225	x	1.30	=	5.49
Balkon	5.04	x	1.20/4	=	1.51
"	5.61	x	1.00/4	=	1.40
					109.10
Abzug :					
Kamin	2 x 0.40	x	0.40	=	0.32
Wandputz				3%	= 3.17
					- 3.59
					105.51 qm

Aufgestellt :
Obermarchtal, den 28.9.1968

Paul Stöhr
freier Architekt
Obermarchtal/Donau

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

