

# Exposé

## Einfamilienhaus in Emeringen

**Freistehendes EFH mit Pool, 1.000 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	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 Wohnträume. Auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG + ca. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>): Herzstück ist das helle Wohnambiente mit insgesamt 3 Zimmern, einer separaten Küche sowie einem gemütlichen Esszimmer und dem Badezimmer.

Dachgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup> 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 ausgebauten Räume Platz für Hobbys, Fitness oder Teenager-Träume.

Technik: Das Haus wird durch eine zuverlässige Ölzentralheizung (Baujahr 2000) beheizt, des Weiteren 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

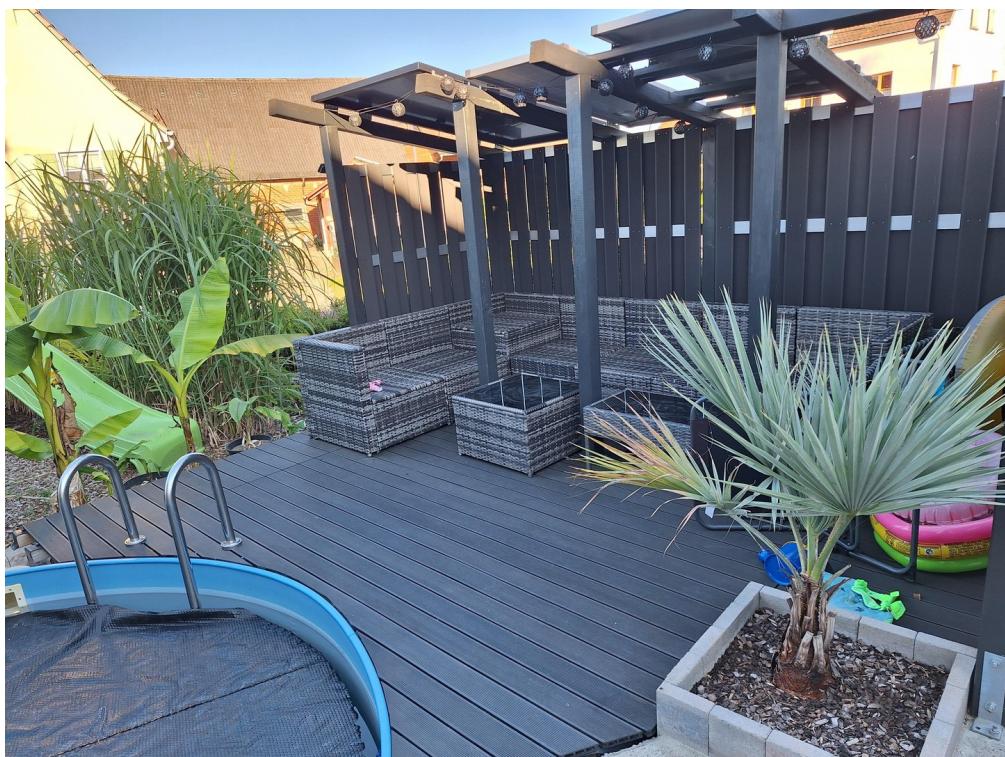


Hauseingang

# Exposé - Galerie



Garten



Poolterasse

# Exposé - Galerie

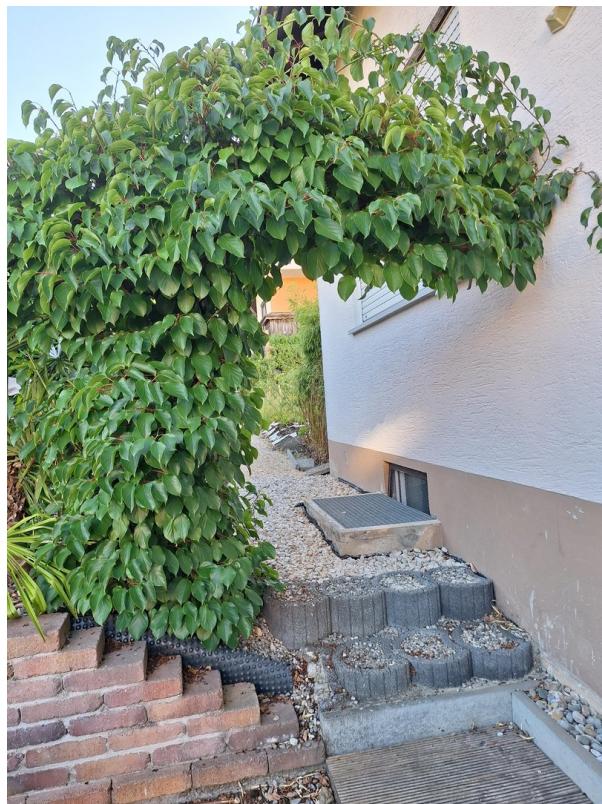


Hauseingang



Zugang zum Hauseingang

# Exposé - Galerie



Garten



Pool mit Terrasse

# 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 - Emeringen

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

## Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Wohnzimmer	6.495	x	3.80	=	20.09
Kesszimmer	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

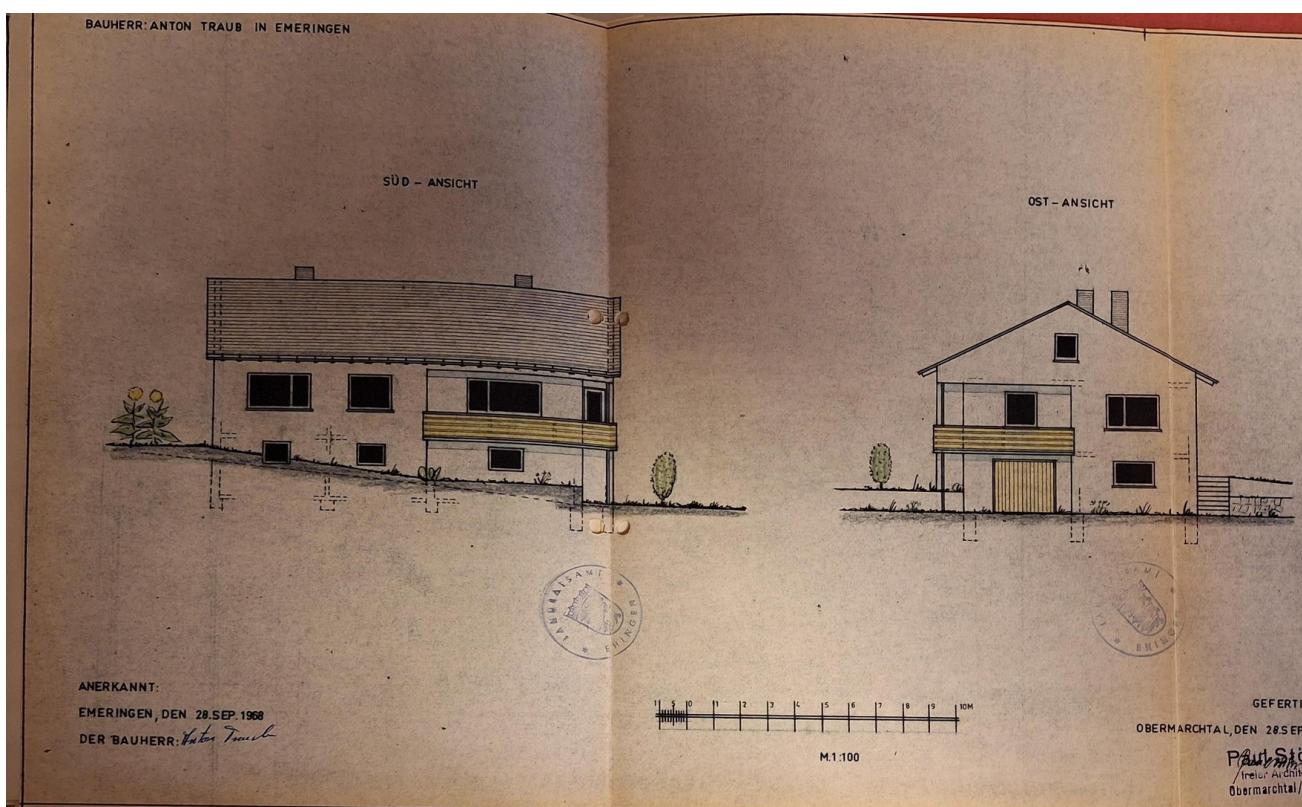
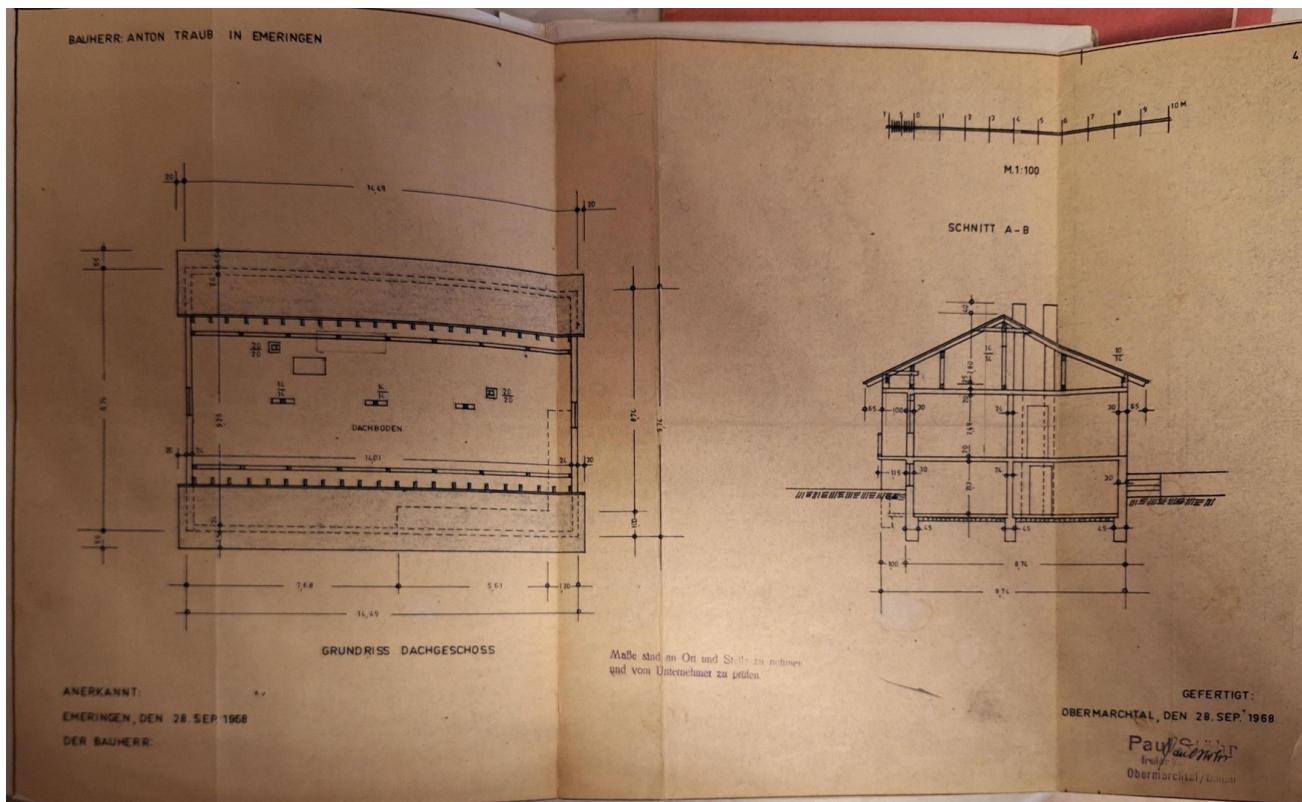
- 3.59

105.51 qm

Aufgestellt :  
Obermarchtal, den 28.9.1968

Paul Stöhr  
freier Architekt  
Obermarchtal/Donau

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

