

Exposé

Villa in Güglingen

Weinbergvilla mit Panoramaaussicht



Objekt-Nr. OM-426420

Villa

Verkauf: **1.159.000 €**

74363 Güglingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	836,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	263,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einzigartiger und unwiederbringlicher Lage direkt am Weinberg präsentiert sich dieses außergewöhnliche Haus als wahres Refugium für Genießer.

Die erhöhte Position eröffnet einen atemberaubenden Panoramablick über die Landschaft - ein Ausblick, der sich zu jeder Tages- und Jahreszeit neu inszeniert. Die Lage bleibt unverbaubar. Die Immobilie wurde 2022 bis 2023 umfassend saniert und verbindet großzügiges Wohnen mit einer einzigartigen Naturnähe. Trotz der naturnahen Lage erreichen Sie das Städtle bequem zu Fuß.

Auf ca. 263 m2 Wohnfläche bietet das Haus viel Raum für anspruchsvolles Wohnen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Nutzfläche von 100 m2, die vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Home-Office, Stauraum oder Wellness eröffnet. Eine separate Einliegerwohnung bietet nochmals einen kleinen, getrennten Wohnbereich für die Großmutter, Nanny oder Gäste.

Highlight ist sicherlich die 100 m2 große Terrasse mit Pool, die Baden und Sonnen mitten in der Natur ermöglicht. Eine Außenküche mit Kamin rundet das Angebot ab - perfekt für gesellige Runden mit Freunden oder der Familie.

Das 836 m2 große Grundstück mit altem Baumbestand und eingewachsenen Sträuchern wie Wacholder garantiert Privatsphäre, Ruhe und einen traumhaften Blick zu den Weinbergen.

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- Traumhafte Lage direkt am Weinberg mit einzigartiger Panoramaaussicht
- 836 m2 großes Grundstück mit altem Baumbestand
- ca. 236 m2 Wohnfläche, 13 Zimmer
- 5 mögliche Schlafzimmer, 2 Bäder
- riesiger Hauswirtschaftsraum
- separate Einliegerwohnung (ideal für Gäste, Oma oder Vermietung)
- Doppelgarage mit Zugang über PIN
- Große Fensterflächen, sehr helle Räume
- Saniert in 2022-2023
- Pool direkt auf der uneinsehbaren Terrasse mit Outdoorküche und Kamin

Ausstattung

Zustand und Ausstattung:

Die Immobilie wurde in den Jahren 2022 bis 2023 umfassend und mit hohem Qualitätsanspruch saniert. Wasserleitungen wurden erneuert, die komplette Elektrik neu installiert mit mehreren TV- Anschlüssen und in jedem Raum Netzwerktechnik. Alle Fenster wurden erneuert, selbstverständlich 3fach verglast, genau so wie die Aluminium Türen. In den Wohnräumen wurden hochwertige, italienische Fliesen im Großformat verlegt.

Der Fokus lag auf einer stilvollen, zeitgemäßen Modernisierung, die den Charakter des Hauses bewahrt und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Güglingen liegt im malerischen Zabergäu, einer der landschaftlich reizvollsten Regionen Baden-Württembergs. Die Stadt verbindet ländliche Ruhe und Traumlandschaften mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah leben möchten.

Dank seiner Lage profitieren Sie zudem von der Nähe zur Stadt HEILBRONN - nur 25 Minuten entfernt. Heilbronn ist nicht nur ein wirtschaftlich attraktiver Standort mit vielfältigen Job- und Bildungsangeboten, sondern entwickelt sich aktuell zu einem der bedeutendsten Zentren für Künstliche Intelligenz (KI) in Heilbronn entsteht auf rund 30 Hektar der IPAI CAMPUS, ein zukunftsweisender Innovationspark für künstliche Intelligenz, der als einer der größten KI-Standorte Europas gilt und Arbeitsplätze für Tausende schaffen soll. Dieses international ausgerichtete Technologie- und Forschungszentrum stärkt die regionale Wirtschaft und macht die gesamte Region als Wohn- und Arbeitsstandort noch attraktiver.

Die Verbindung aus naturnaher Lage im Zabergäu sowie der sehr guten Erreichbarkeit eines dynamischen Wirtschafts- und Innovationsstandorts macht Güglingen zu einer besonders begehrten Wohnlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



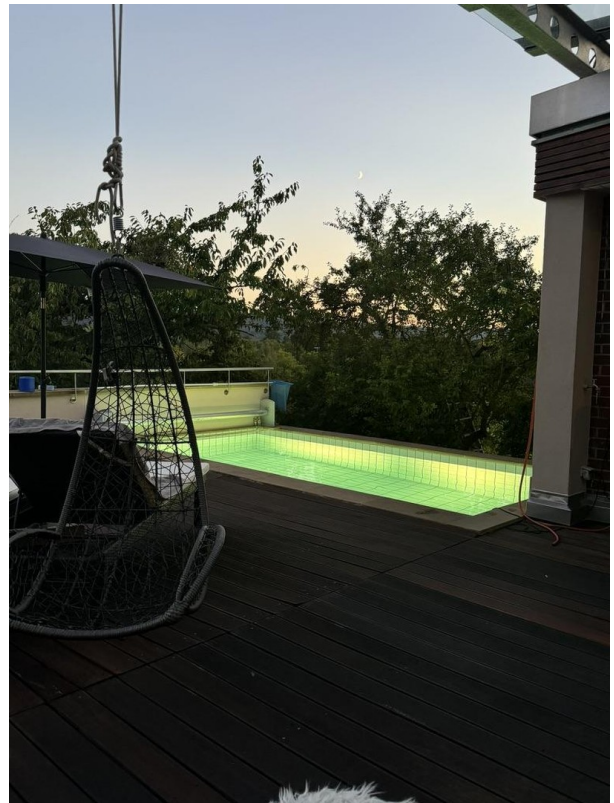
Exposé - Galerie



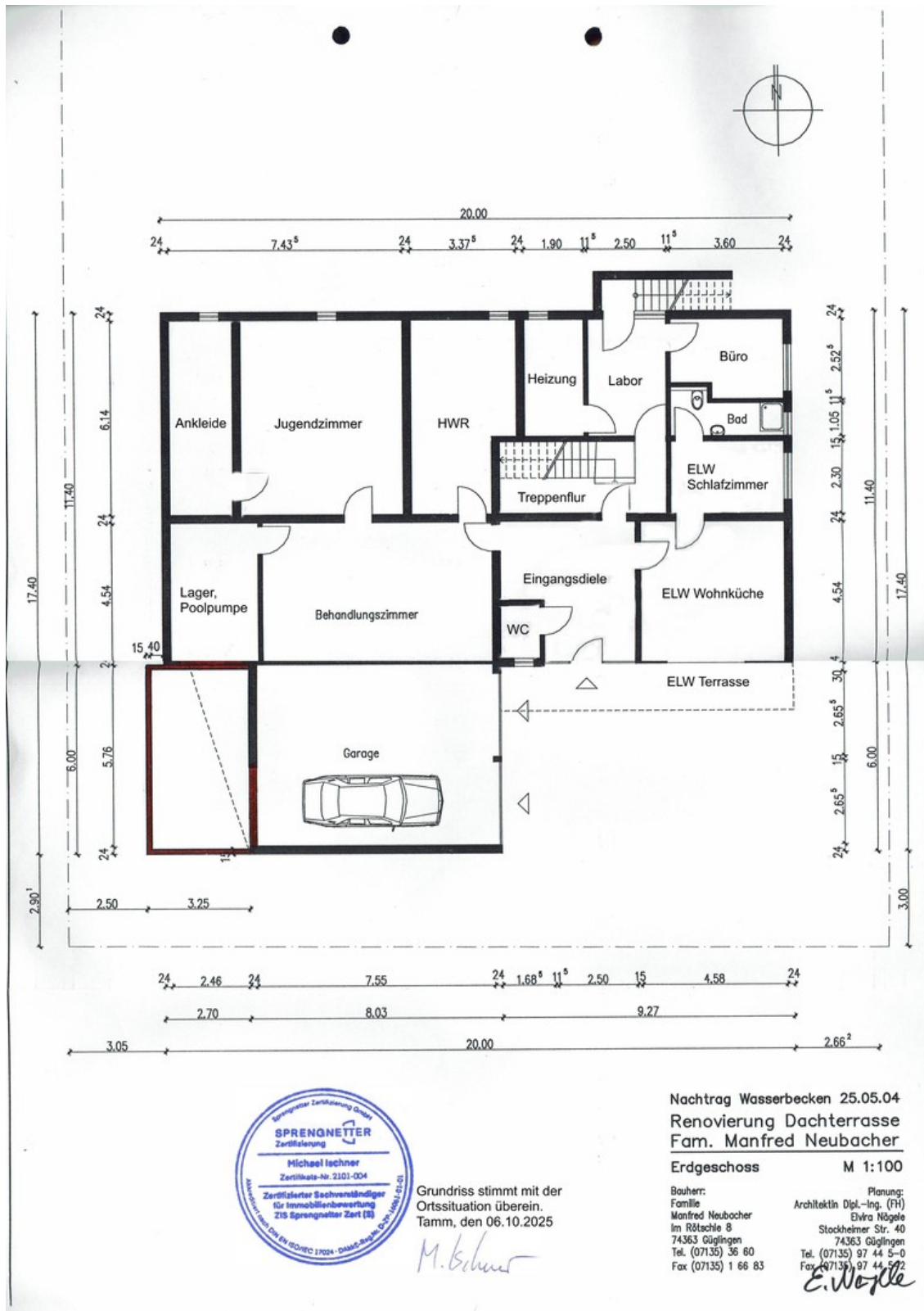
Exposé - Galerie



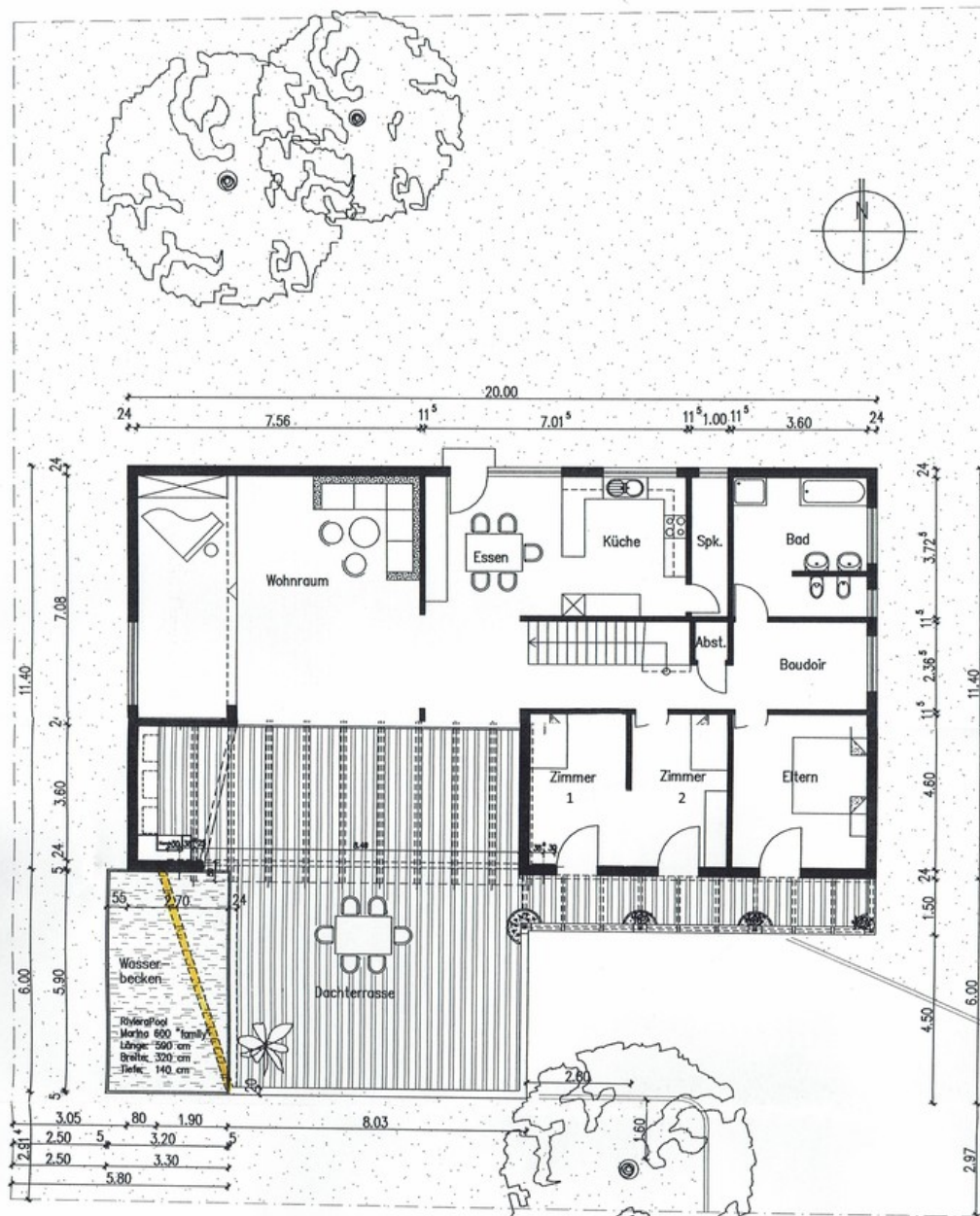
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Grundriss stimmt mit der
Ortsituation überein.
Tamm, den 06.10.2025

M. Lechner

Nachtrag Wasserbecken 25.05.04
Renovierung Dachterrasse
Fam. Manfred Neubacher

Obergeschoss M 1:100

Bauherr:
Familie
Manfred Neubacher
Im Röttschle 8
74363 Güglingen
Tel. (07135) 36 60
Fax (07135) 1 66 83

Planung:
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Elvira Nägele
Stöckheimer Str. 40
74363 Güglingen
Tel. (07135) 97 44 5-0
Fax (07135) 97 44 5-2