

Exposé

Einfamilienhaus in Laupheim

Aussicht ins Grüne! Lichtdurchflutetes Massivhaus in Bihlafingen, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-427265

Einfamilienhaus

Verkauf: **959.000 €**

88471 Laupheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	639,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	227,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	296,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses neuwertige Massivhaus bietet eine seltene Kombination aus hoher Bauqualität, Energieeffizienz, flexibler Nutzung (Einfamilienhaus oder zwei separate Wohnungen) und einer naturnahen, verkehrsgünstigen Lage. Es ist das perfekte Zuhause für anspruchsvolle Familien, die viel Platz, Licht und moderne Technik schätzen.

Erdgeschoss (EG):

- Wohn- & Esszimmer: Großzügig geschnitten mit bodentiefen Fenstern, die den Blick in die Natur freigeben und den Raum optimal belichten. Ein Spartherm Kaminofen sorgt für wohlige Wärme und Gemütlichkeit
- Küche: Separate, hochwertige Küche von Nolte mit eleganten Glasfronten. Ausgestattet mit Markengeräten: Spülmaschine, Backofen und Dunstabzugshaube von Miele, großem Kühlschrank von Liebherr und einem italienischen ILVE Gasherd. Gasherd ist direkt an die Gasleitung angeschlossen, daher keine Kartuschen/Gasflaschen nötig. Bei Wunsch ist der Gasherd durch einen Elektroherd austauschbar, ein Elektroanschluss ist vorhanden.
- Ein zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer
- weitere Räume: Abstellraum, Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken, Anschlüssen für Waschmaschine sowie Gas, Wasser, Strom, Internet
- Bad: Dusche, WC und Badgarnitur. Hier ist die Sauna bereits angelegt (verkabelt und Steuerungsgerät eingebaut)
- großzügige Terrasse, die nicht in der Wohnfläche einberechnet ist

Obergeschoss (OG):

- Vier große Schlafzimmer
- Großzügliches und helles Bad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet.
- Vorbereitung für 2. Wohneinheit im OG: Alle notwendigen Küchenanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) und Waschmaschinenanschluss im Bad sind bereits installiert

Garage:

Doppelgarage, ca. 47 qm. Mit verlegtem Kabel für zwei Ladestationen für E-Autos. Große Werkbank, Schränke und Waschbecken. Zusätzlich extra großer Stellplatz vorhanden.

Heiz-/Lüfttechnik:

Viessmann Gasheizung (Erdgas H), Viessmann Solarthermie mit 400 Liter Warmwasserspeicher. Fußbodenheizung. Zehnender Lüftungsanlage (per App steuerbar) mit Wärmerückgewinnung für optimales Raumklima.

Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Böden: Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohn- und Schlafräumen. Hochwertige Fliesen in Holzoptik in Bädern, Küche, Flur unten und Abstellräumen
- Fenster: 3-fach verglaste Fenster von Kupil.

Elektrische Alujalousien und Rollläden. Fester im EG und über der Garage mit zusätzlichem Einbruchsschutz ausgestattet.

- Tür: Aluminium-Eingangstür mit Fingerabdruckleser. Video-Türsprechanlage mit zwei Bildschirmen im EG und OG, per App steuerbar

- Licht: LED-Spots in fast allen Räumen (ausgenommen Abstellräume und das Schlaf-Arbeitszimmer im EG)
- Internet/ Fernsehen: LAN-Anschlüsse (2-fache Netzwerkdose) sind in jedem Schlafzimmer, im Arbeitszimmer, im Wohnzimmer, im EG Flur, im OG Flur und auf dem Dachboden vorhanden.

Fernsehanschlüsse sind in jedem Schlafzimmer, im Arbeitszimmer und im Wohnzimmer vorhanden

- Dach: Gedämmt Dachboden, mit Zwischensparrendämmung, zwei Dachfenster
- beide Decken sind betoniert
- Lagerraum: Dachboden, draußen ist ein Gerätehaus von Biohort aufgestellt
- Regenwasserzisterne mit 6 qm, ausgestattet mit einer Wasserpumpe und verlegter Leitung, um das gesamte Grundstück bewässern zu können
- auf dem Grundstück sind bereits Stromleitungen für einen Mähroboter verlegt
- Leerohre für eine Photovoltaikanlage sind bereits verlegt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Objekthighlights

- Unverbaute Aussicht: Freier Blick ins Grüne durch die Lage in der letzten Reihe am Ortsrand
- Neuwertige Qualität: Hochwertiges Massivhaus mit Ziegelsteinen (Planziegel 42,5 cm), Fertigstellung 2021
- Flexibilität: Vorbereitung für die problemlose Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten (Anschlüsse im OG, Stromkasten für 4 Zähler)
- Top-Ausstattung: Echtholzparkett (Eiche), Markenküche, Kaminofen, vorbereitete Sauna, über 90 LED-Spots; per App steuerbar: Tür mit Fingerabdruckleser und Video-Gegensprechanlage, Lüftungsanlage
- Energieeffizienz: Solarthermie, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und 3-fach verglaste Fenster (KUPIL)
- Komfort: bequeme fußläufige Erreichbarkeit von Kindergarten, Grundschule und Sporthalle

Lage

Lagebeschreibung – Bihlafingen:

Verkehrsgünstig und Naturnah

Das Objekt liegt in Bihlafingen, einem Ortsteil von Laupheim mit idealer Anbindung. Sie genießen die Ruhe der letzten Häuserreihe und den unverbauten Blick in die Natur, während die gesamte Bauentwicklung in der direkten Nachbarschaft bereits abgeschlossen ist.

Optimale Verkehrsanbindung (Autofahrt):

- B30: ca. 5 Minuten (4,2 km) – schnelle Anbindung in alle Richtungen.
- Senden: ca. 15 km
- Neu-Ulm: ca. 19 km
- Ulm: ca. 23 km

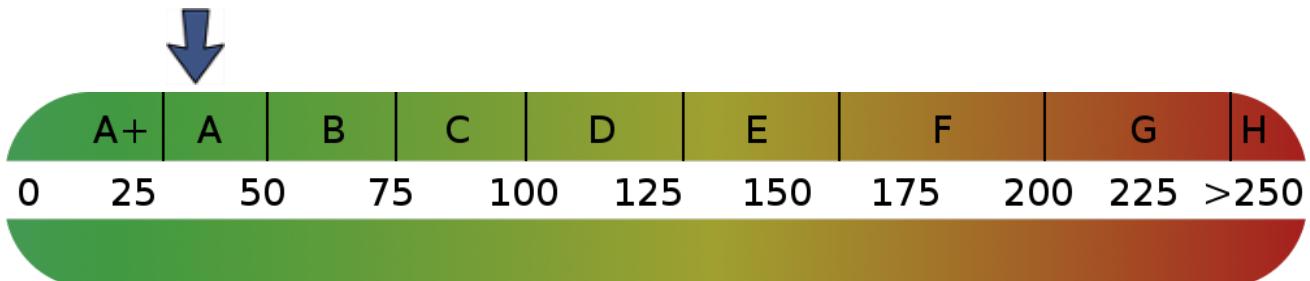
•Biberach: ca. 28 km

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



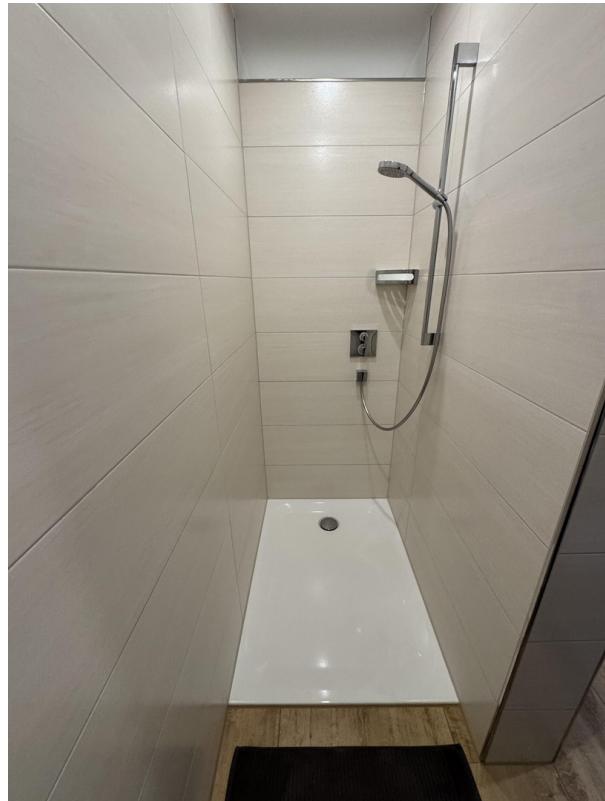
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

