

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Überkingen

### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Talblick & Sonnenterrasse in ruhiger Lage, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-437524

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Jäger

73337 Bad Überkingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1989                  | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 505,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 5              |
| Etagen            | 2                     | Badezimmer   | 3              |
| Zimmer            | 7,50                  | Garagen      | 2              |
| Wohnfläche        | 193,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 3              |
| Energieträger     | Strom                 | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1989 erbaute Haus wurde kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Mit rund 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder in Teilvermietung.

Erdgeschoss:

Der großzügige Wohn- und Essbereich (46 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss überzeugt durch viel Tageslicht und direkten Zugang zur teilüberdachten Sonnenterrasse in Südwest-Ausrichtung. Ein Kachelofen sorgt für Behaglichkeit an kühlen Tagen.

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt.

Ein Badezimmer mit Tageslicht, großer Dusche und WC sowie ein geräumiges Büro/Hausarbeits-/Gästezimmer runden das Erdgeschoss ab.

Dachgeschoss:

Hier befinden sich drei großzügige Schlaf/Kinderzimmer - davon zwei mit Balkonzugang - ein komfortables Badezimmer mit Badewanne, Großraumdusche, Doppelwaschbecken und WC sowie eine Abstellkammer.

Dachspitz:

Viel Stauraum findet sich im Dachspitz, der über eine Auszugstreppe erreicht wird.

Einliegerwohnung:

Die barrierefreie Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Eingang. Durch den Windfang mit Garderobenbereich betritt man ein großzügiges Wohn- und Esszimmer (28 m<sup>2</sup>) mit angrenzender Küche. Das Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie das Schlafzimmer verfügen über Fenster zum Lichthof. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 48 m<sup>2</sup>. Ein praktischer Abstellraum vor der Eingangstür bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Garagen/Stellplätze:

Zur Immobilie gehören zwei Garagen: Eine unter der Terrasse und eine weitere neben dem Hauszugang. Diese verfügt über einen Holzzwischenboden, der über eine Auszugstreppe erreicht werden kann und zusätzlichen Stauraum bzw. Platz für eine Werkstatt bietet.

Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus drei Stellplätze.

Ein pflegeleichter Garten rundet das Grundstück ab.

Die Hauptwohnung wird selbst genutzt. Sie kann nach Absprache voraussichtlich im Herbst bezogen werden.

## Ausstattung

Ausstattungshighlights:

- Terrasse und Balkon mit Panoramablick
- Kachelofen im Wohn-/Esszimmer
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Tageslichtbäder mit Großraumduschen
- Marmor-, Fliesen- und Parkettböden

- Hybrid-Zentralheizung mit Wärmepumpe und Gasunterstützung
- Solarthermie
- Photovoltaikanlage und Wallbox
- Dachfenster mit Rollläden, teilweise elektrisch
- viel Stauraum in Garage, im Dachspitz und unter der Außentreppe

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Energie

- Energieausweis: Energiebedarfsausweis vom 22.01.2026
- Endenergiebedarf: 91 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: C
- Heizungsart: Zentralheizung mit Solarunterstützung
- Wesentliche Energieträger: Strom, unterstützt durch Gas

## Lage

In ruhiger Ortsrandlage von Bad Überkingen und in gewachsener Umgebung präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung. Die Hanglage ermöglicht einen attraktiven Blick ins Filstal und bietet ein naturnahes, familienfreundliches Wohnumfeld mit minimalem Durchgangsverkehr. Die nahen Wiesen, Wälder und Felsen bieten vielfältige Möglichkeiten zum Mountainbiken, Joggen oder zum genüsslichen Wandern.

Bad Überkingen bietet eine gute Anbindung an B10 und A8 sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten rund um die Schwäbische Alb. Der Kurpark und das Thermalbad im Ort sind Oasen der Ruhe und laden zum Entspannen ein. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergarten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Hausansicht mit Talblick

# Exposé - Galerie



Luftbild



Hausansicht von Westen

# Exposé - Galerie



Großes Wohn-/Esszimmer (1)



Großes Wohn-/Esszimmer (2)

# Exposé - Galerie



Küche mit Markengeräten (1)



Küche mit Markengeräten (2)

# Exposé - Galerie



Bad mit Großraumdusche EG



Sonnenterrasse

# Exposé - Galerie



Gäste-/Hausarbeitszimmer EG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Blick vom Balkon ins Tal

# Exposé - Galerie



Bad mit Großraumdusche OG (1)



Bad mit Großraumdusche OG (2)

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



ELW Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



ELW Küche



ELW Bad

# Exposé - Galerie

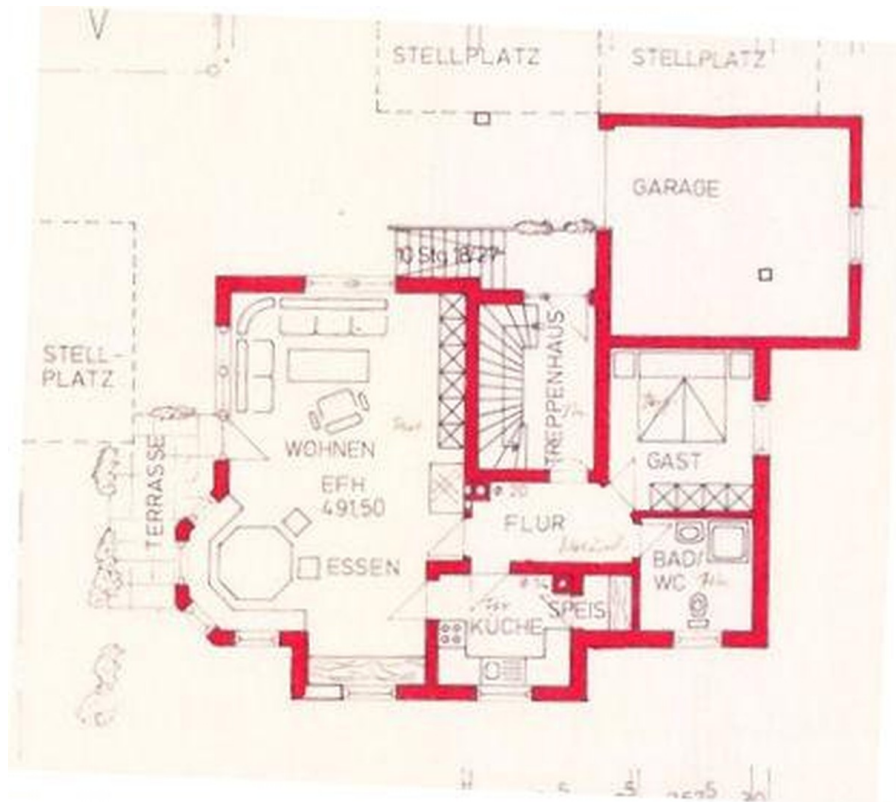


ELW Schlafzimmer

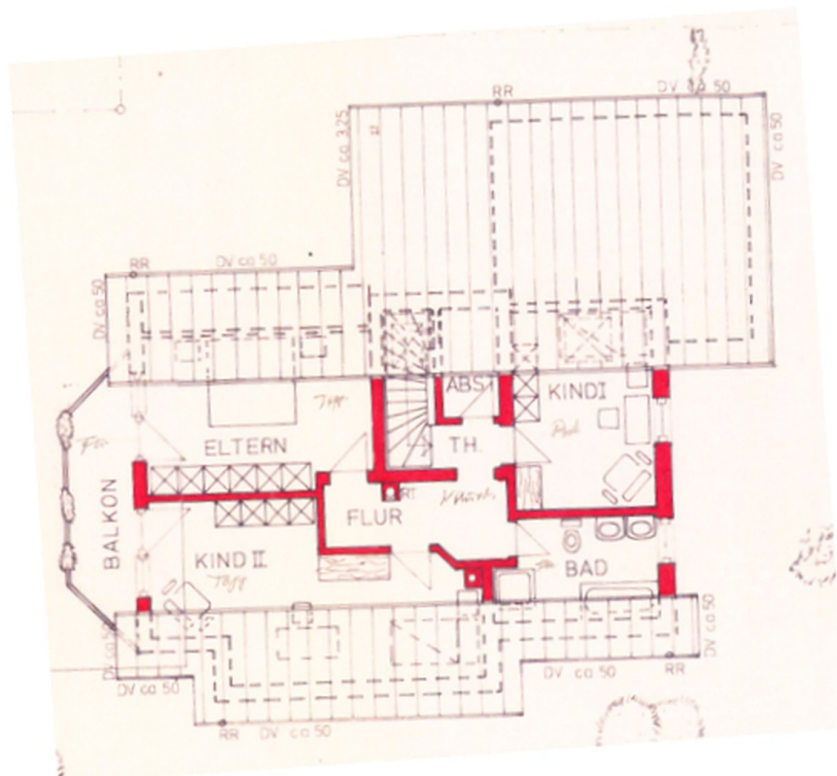


Abendstimmung auf der Terrasse

# Exposé - Grundrisse

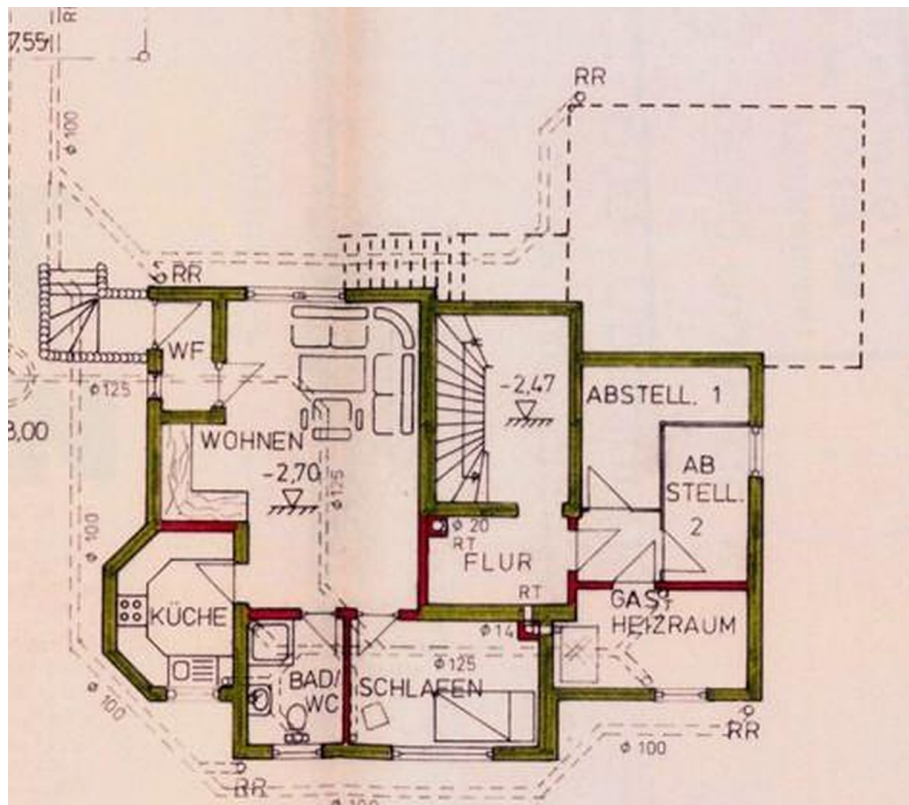


Erdgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss mit ELW