

Exposé

Einfamilienhaus in Öhringen

**Traumhaus von einem Architekt | beste Lage in Öhringen
Süd mit Schwimmbad und Büroräumen**



Objekt-Nr. **OM-446304**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.500.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Möhler

74613 Öhringen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	994,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	274,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	140,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absolut ruhiger und begehrter Wohnlage von Öhringen öffnet sich dieses außergewöhnliche Anwesen als Rückzugsort mit Charakter. Eingebettet in ein ca. 994 m² großes, liebevoll gestaltetes Grundstück vereint die repräsentative Villa exklusives Wohnen, professionelles Arbeiten und privaten Wellness-Komfort.

Einladender Wohnbereich

Bereits der überdachte Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Ankommen. Der großzügige Windfang mit angrenzender Diele bildet den stilvollen Auftakt und erschließt Garderobe, Gäste-WC sowie praktische Nebenräume. Von hier aus entfaltet sich das Herzstück des Hauses: der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Wintergartenbereich mit beeindruckenden ca. 80 m². Bodentiefe Glasflächen, mehrere Terrassenzugänge und die offene Galerie schaffen lichtdurchflutete Räume mit Weite, Transparenz und einer besonderen architektonischen Dramaturgie.

Die angrenzende, hochwertig ausgestattete Küche mit Essplatz fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bildet den natürlichen Treffpunkt des Alltags. Ein großzügiges Schlafzimmer mit Bad en suite bietet Rückzug und Privatsphäre, während der Hauswirtschaftsraum mit direktem Gartenzugang praktische Funktionalität elegant ergänzt.

Von Wohnbereich, Wintergarten und Schlafzimmer gelangt man auf die rund 90 m² große Holzterrasse – ein Ort für entspannte Stunden mit Blick in den stilvoll angelegten Garten.

Auch im Dachgeschoss setzt sich das offene Raumgefühl fort. Eine ca. 40 m² große Arbeits- und Galerieebene mit Blick in den darunterliegenden Wohnbereich verleiht dem Haus seine besondere Großzügigkeit. Ergänzt wird diese Etage durch ein Gästezimmer, zwei sehr großzügige Kinderzimmer mit integrierten Schlafgalerien und Balkonzugängen sowie ein vollwertiges Kinder- bzw. Gästebad.

Großzügige Bürofläche

Das Untergeschoss eröffnet eine weitere, außergewöhnliche Dimension: Ein separat erschlossener Büro- oder Praxisbereich mit ca. 140 m² bietet ideale Voraussetzungen für professionelles Arbeiten im eigenen Haus. Der eigenständige Eingang, Damen- und Herren-WC, ein Großraumbüro, zwei Einzelbüros, Aufenthaltsraum und Registratur ermöglichen eine flexible Nutzung – diskret, funktional und unabhängig vom Wohnbereich.

Exklusiver Wellness-Bereich

Abgerundet wird diese Ebene durch den privaten Wellness- und Spa-Bereich. Eine Schwimmhalle mit Gegenstromanlage, Sauna, großzügiger Dusche und direktem Zugang zu einer Terrasse schafft einen Rückzugsort, der Körper und Geist gleichermaßen anspricht. Ergänzende Technik-, Abstell- und Vorratsräume sorgen für durchdachte Funktionalität im Hintergrund.

Ausstattung

Daten und Fakten

Die Immobilie wurde 1991/92 in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnfläche beträgt ca. 274 m², die Nutzfläche ca. 140 m², insgesamt stehen rund 414 m² großzügig gestalteter Raum zur Verfügung. Eine Doppelgarage mit Abstellraum sowie vier Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Besonderes Augenmerk verdient die hochwertige und zeitlose Innenarchitektur: Die Wohnzimmerdecke ist klar lackiert und gespiegelt, wodurch die Räume eine außergewöhnliche Höhe, Offenheit und Eleganz erhalten. Fliesen, Wandgestaltungen und Materialien wurden seinerzeit von dem Öhringer Innenarchitekten Klaus Moser (MoserDesign) konzipiert und umgesetzt. Selbst im Schwimmbad spiegeln kunstvoll aus Mosaik gestaltete Wellen an den Wänden den Anspruch wider, Gestaltung und Atmosphäre auf höchstem Niveau zu vereinen.

Ein Haus für Menschen, die Großzügigkeit schätzen, Ästhetik lieben und Raum für Leben, Arbeiten und Entspannung suchen – vereint unter einem Dach.

Ausstattung

Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine solide, langlebige Konstruktion. Der zimmermannsmäßig gefertigte Dachstuhl mit klassischer Ziegeleindeckung sowie einer vollflächigen Sparrendämmung von ca. 14 cm steht für Substanz und Werthaltigkeit. Im Dachgeschoss verleihen sichtbare Holzbalken und weiß gekalkte Holzschalungen den Räumen eine warme Atmosphäre und geben dem Haus Charakter.

Die isolierverglasten, weiß lackierten Holzfenster fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtbild ein und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Bereits im Entrée setzt eine massive Holzeingangstür mit 5-fach-Verriegelung ein klares Zeichen für Qualität und Sicherheit. Die Treppenanlage ist massiv ausgeführt und mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen belegt – funktional wie ästhetisch auf hohem Niveau.

Im Erdgeschoss prägen diagonal verlegte Fliesen und Feinsteinzeugbeläge das stilvolle Erscheinungsbild. Die Decken sind gespachtelt und hochwertig lackiert. Integrierte Lichtspots sorgen für eine stimmungsvolle Ausleuchtung. Der Wintergarten ist ebenfalls mit Feinsteinzeug ausgestattet und verfügt über eine komfortable Beschattungsanlage mit Wind- und Regensteuerungstechnik.

Die sanitäre Ausstattung spiegelt den Anspruch des Hauses an Komfort wider. Zwei vollwertige Bäder – ein Bad en suite im Erdgeschoss sowie ein großzügiges Kinder- bzw. Gästebad im Dachgeschoss – werden ergänzt durch ein separates Gäste-WC im Wohnbereich sowie Damen- und Herren-WCs im Büro- bzw. Praxisbereich.

Ein besonderes Highlight bildet der exklusive Spa- und Wellnessbereich im Untergeschoss. Das Schwimmbecken mit einer Größe von ca. 3,50 × 7,50 m und einer Tiefe von ca. 1,50 m ist mit einer Gegenstromanlage ausgestattet und lädt zu sportlicher Entspannung ein. Die hochwertige Sauna der Marke Klafs mit sechs Sitzplätzen ergänzt das Ensemble, ebenso wie die großzügige, bodenebene und vollverglaste Dusche mit Schwallbrause, Handbrause und separatem Kaltwasserschlauch. Teilweise eingesetzte, hochwertige Mosaikfliesen an Wänden und Böden setzen stilvolle Akzente und unterstreichen den Spa-Charakter.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auch die Haustechnik präsentiert sich zeitgemäß und durchdacht: Eine Viessmann Wärmepumpe (2023) in Kombination mit einem Viessmann Gasbrennwertgerät (2023) sowie ein 600-Liter-Warmwasserspeicher sorgen für effiziente und flexible Energieversorgung. Eine PV-Anlage kann ohne Weiteres auf dem Dach installiert und angeschlossen werden.

In nahezu allen Bereichen des Hauses ist eine Fußbodenheizung installiert; ausgenommen hiervon ist lediglich der Schwimmbadbereich.

Lage

Die repräsentative Villa mit integriert nutzbaren Büro- bzw. Praxisräumen liegt in einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen der Großen Kreisstadt Öhringen. Eingebettet in ein gewachsenes, hochwertiges Wohnumfeld und umgeben von gepflegter Bebauung, bietet die Lage ein hohes Maß an Privatsphäre, Diskretion und Wohnqualität.

Trotz der außerordentlich ruhigen Situation beginnt die Natur sprichwörtlich vor der Haustür: Felder, Grünflächen und Spazierwege sind in wenigen Schritten erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder ruhigen Momenten im Freien ein. Besonders für Familien bietet diese unmittelbare Nähe zur Natur einen unschätzbaren Mehrwert.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre außergewöhnliche Alltagstauglichkeit. Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar – Kinder können ihren Weg sicher und eigenständig zurücklegen. Der Stadtbus hält nahezu vor der Tür und bietet eine komfortable Anbindung an das Stadtzentrum sowie weitere Stadtteile.

Öhringen selbst verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Fachgeschäfte, Ärzte, Apotheken sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind schnell erreichbar. Familien schätzen zudem das breite Freizeit- und Kulturangebot der Stadt.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal: Der Anschluss an den Hohenloher Nahverkehr, regionale Bahn- und S-Bahn-Verbindungen sowie die nahegelegene Autobahn A6 ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschafts- und Ballungsräume – ohne die Ruhe des Wohnstandorts zu beeinträchtigen.

Diese Lage vereint auf seltene Weise naturnahes Wohnen, urbane Erreichbarkeit und repräsentative Diskretion. Sie schafft ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie für Kombinationsmodelle aus Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

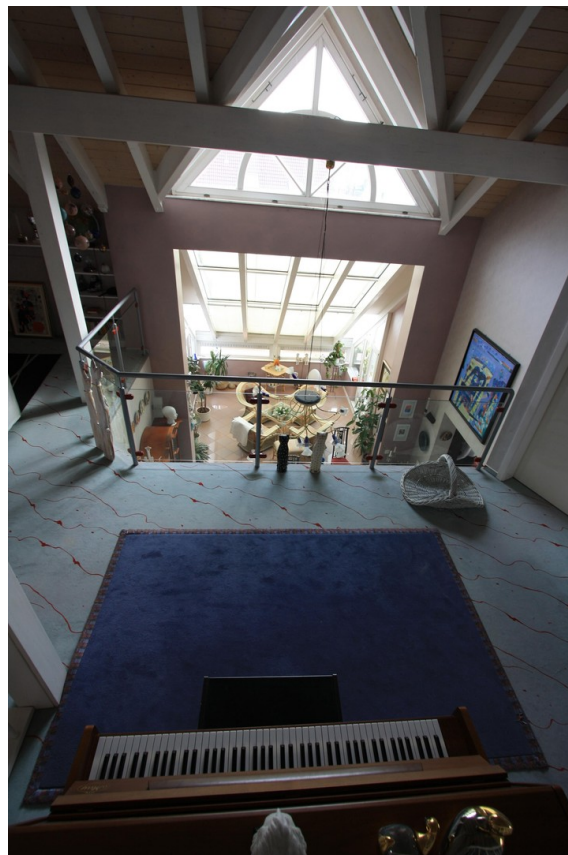


Essplatz 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



OG - Blick in Wintergarten

Exposé - Galerie



Haus Frontansicht 2



Garage mit Stellplätze

Exposé - Galerie



Haustür



Terrasse Süden



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Essplatz 1



Essplatz 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Panorama



Eingang Toilette

Exposé - Galerie



Wintergarten



Küche

Exposé - Galerie



Küche Kochzeile



Küche Sitzecke

Exposé - Galerie



Eltern-Schlafbereich



Elternschlafzimmer Schrank

Exposé - Galerie



Eltern-Bad 2



Eltern-Bad 1

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum 1



Hauswirtschaftsraum 2

Exposé - Galerie



OG - Panorama



OG - Galerie

Exposé - Galerie



OG - Sitzecke



Kinderzimmer Gesamt

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer Schlafplatz

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer - Gästezimmer



OG - Bad 1

Exposé - Galerie



OG - Bad 2



OG Treppe DG Galerie

Exposé - Galerie



Dachgeschoss - Galerie



Dachgeschoss Blick nach unten

Exposé - Galerie



Treppe Keller



Wellness-Pool

Exposé - Galerie



Wellness-Liegebereich



Wellness-Sauna

Exposé - Galerie



Büroeingang



Büro Toiletten

Exposé - Galerie



Büro Arbeitszimmer 1



Büro Arbeitszimmer 2

Exposé - Galerie



Büro Großraum 1



Büro Großraum 2

Exposé - Galerie



Garten Panorama



Terrasse Westen

Exposé - Galerie



Büroeingang Garten

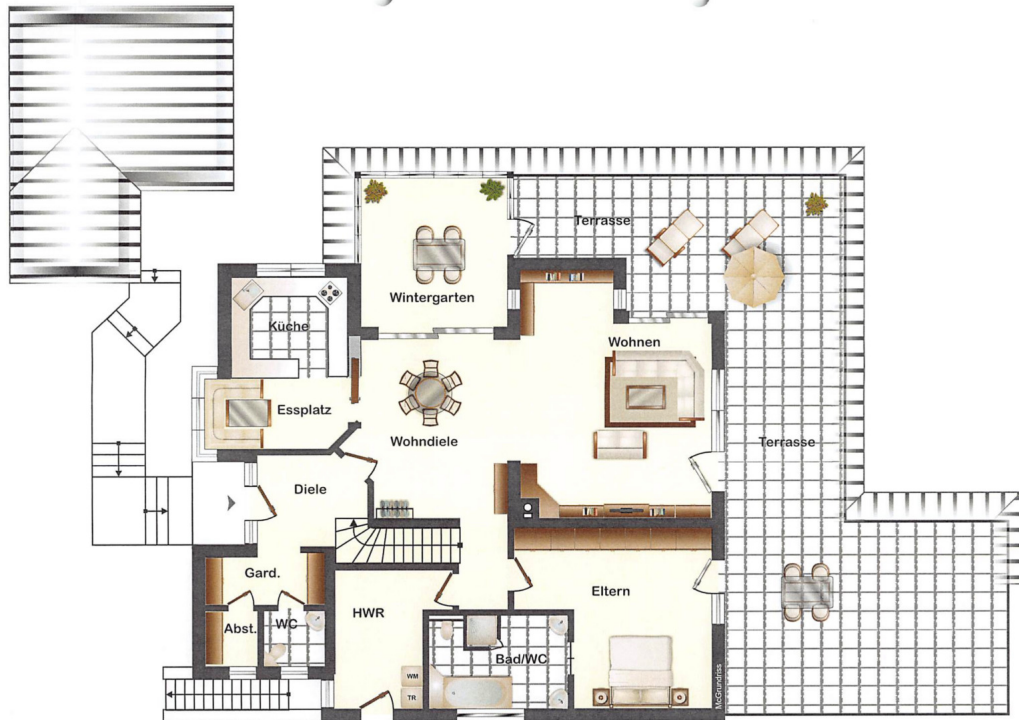


Haus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

