

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Urach

**Freihstehendes EFH in Traumlage | 1.200 m² Grundstück
| unverbaubarer Blick & viel Potenzial**



Objekt-Nr. **OM-447682**

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Sylvia Müller

72574 Bad Urach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	192,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in traumhafter Aussichtslage – 1.200 m² Grundstück, viel Platz & Entwicklungspotenzial

Dieses freistehende Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Sirchingen bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Ruhe, Weitblick und großzügigem Wohnen. Auf einem ca. 1.200 m² großen Grundstück genießen Sie einen unverbaubaren Blick in die Natur sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Mit rund 192 m² Wohnfläche überzeugt das Haus durch helle, großzügig geschnittene Räume und eine durchdachte Aufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse, dem Balkon sowie zum Garten mit angrenzendem kleinen Waldstück.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Balkon
- Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Duschbad
- Gäste-WC

Gartengeschoss:

- Drei weitere Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Vorbereitung für ein weiteres Badezimmer mit individuellem Gestaltungsspielraum

Zusätzlich stehen Ihnen ein Kellerraum, eine Waschküche, ein Heizraum sowie ein praktischer Kaltkeller zur Verfügung.

Der nach Süden ausgerichtete Garten (teilweise Hanglage) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über ein ca. 18 m² großes Gewächshaus (Baujahr ca. 2019).

Modernisierungen & Zustand:

In den letzten Jahren wurden bereits zahlreiche Maßnahmen durchgeführt:

- 2018: Erneuerung mehrerer Fenster (3-fach verglast, Kunststoff)
- 2018: Dämmung der obersten Geschossdecke (Einblasdämmung)
- 2010: Neue Verglasung der großen Wohnzimmerfenster (Holz)
- 2018: Fenster im Gartengeschoss erneuert (3-fach verglast, teilweise mit Einbruchschutz)
- 2018–2022: Großteil der Elektroinstallation modernisiert

Die vorhandene Heiztechnik (Flüssiggas, Niedertemperaturkessel Baujahr 1999) ist funktionstüchtig. Eine zukünftige energetische Weiterentwicklung, z. B. durch alternative Heizsysteme, kann individuell umgesetzt werden.

Energieeffizienzklasse: C (Verbrauchsausweis, 81,11 kWh/m²a) – ein solider Wert für diese Bauweise

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Sirchingen (ca. 729 m ü. NN) ist ein idyllischer Teilort von Bad Urach auf der Schwäbischen Alb und bietet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Wanderwegen.

Eine gute Anbindung besteht durch regelmäßige Busverbindungen nach Bad Urach und Münsingen.

Vor Ort finden Sie:

- Kindergarten (inkl. Betreuung für unter 3-Jährige)
- Aktives Vereinsleben (Sport, Tennis, Musik, u.v.m.)

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie medizinische Versorgung befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind gut erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt: Ein Bäcker liefert mehrmals wöchentlich frische Backwaren direkt vor die Haustür.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Naturliebhaber, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Entwicklungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Einfahrt Garage + Stellplatz



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Büroecke

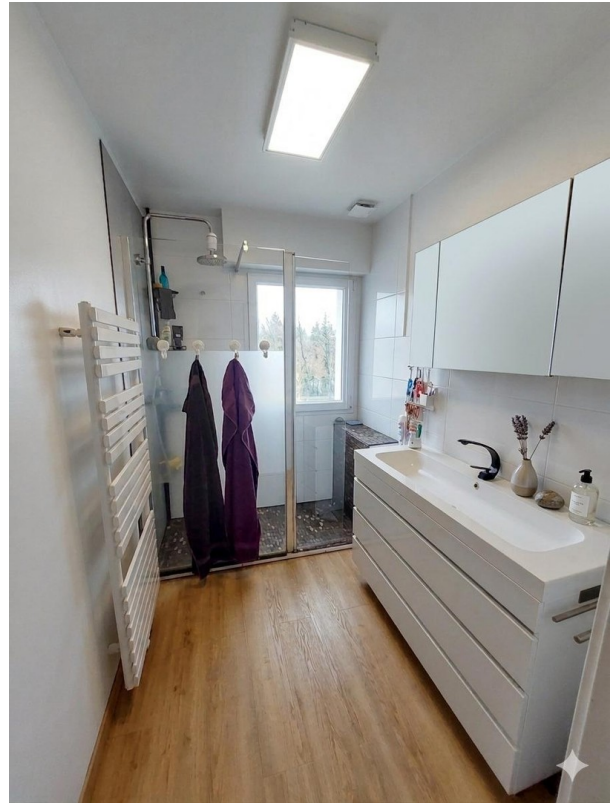


Küche

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Dusch-Bad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie

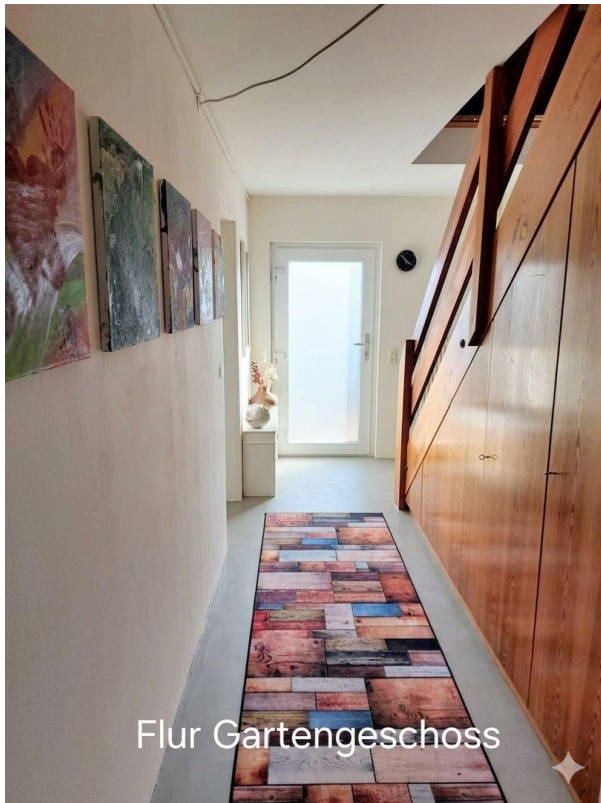


Schlafzimmer 4



Schlafzimmer 5

Exposé - Galerie



Flur Gartengeschoss

Flur Gartengeschoss



Zugang Garten 1



Zugang Garten 2

Exposé - Galerie



Waldgrundstück



Überdachte Terrasse
mit offenem Kamin

Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gartenansicht 1



Hausansicht Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht 2

Exposé - Grundrisse



Lageplan