

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Urach

**Freihstehendes EFH in Traumlage | 1.200 m<sup>2</sup> Grundstück  
| unverbaubarer Blick & viel Potenzial**



Objekt-Nr. **OM-447682**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Sylvia Müller

Am Hirtenbuckel 19  
72574 Bad Urach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in traumhafter Aussichtslage – 1.200 m<sup>2</sup> Grundstück, viel Platz & flexible Nutzungsmöglichkeiten

Dieses freistehende Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Sirchingen vereint Ruhe, Weitblick und großzügiges Wohnen auf besondere Weise. Auf einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie einen unverbaubaren Blick in die Natur sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Mit rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes und zugleich flexibles Raumkonzept mit hellen, großzügigen Räumen. Der offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück des Hauses und eröffnet direkten Zugang zur überdachten Terrasse, zum Balkon sowie in den Garten mit angrenzendem kleinen Waldstück.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Balkon
- Küche
- Elternschlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro)
- Duschbad
- Gäste-WC

Gartengeschoss (mit direktem Gartenzugang):

- Drei helle, vollwertig nutzbare Zimmer mit großen Fenstern
- Ideal als Kinder-, Jugend-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Gäste-WC
- Vorbereitung für ein weiteres Badezimmer mit individuellem Gestaltungsspielraum

Das Gartengeschoss überzeugt durch seine angenehme Belichtung und den direkten Zugang ins Freie. Es eignet sich hervorragend als separater Wohnbereich – beispielsweise für Kinder oder zum Arbeiten von zu Hause – und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a) – ein solider Wert für diese Bauweise.

Ein Zuhause mit besonderem Raumkonzept – ideal für Familien mit größerem Platzbedarf, Homeoffice-Nutzung oder für alle, die Wohnen und Rückzugsbereiche flexibel kombinieren möchten. Die naturnahe Lage, das großzügige Grundstück und die vielseitig nutzbaren Räume machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

## 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 steht für 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.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Einfahrt Garage + Stellplatz



Windfang/Garderobe



Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Büroecke



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Dusch-Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4

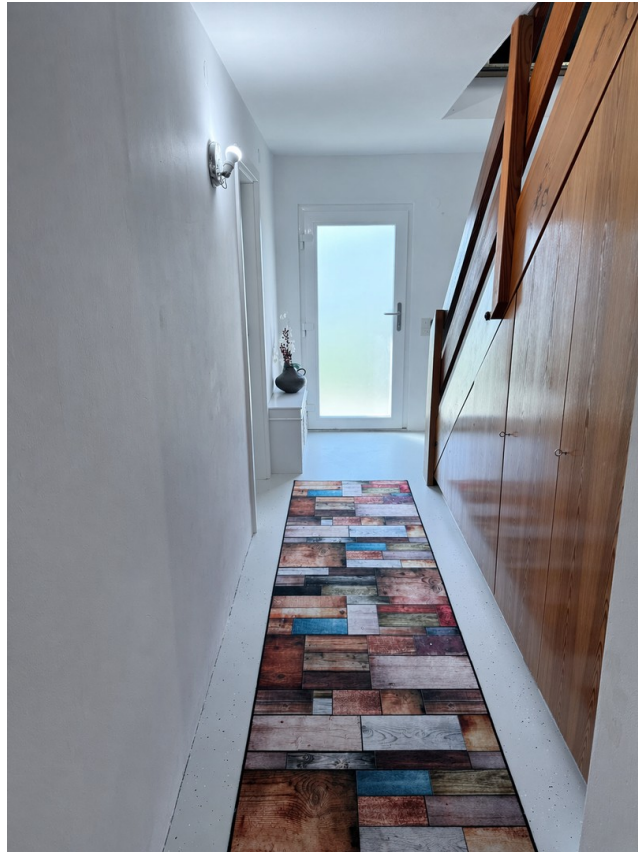


WC Gartengeschoss



Bad Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Flur mit Zugang Garten



überd. Terrasse Gartenansicht

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Zimmer über Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenzugang a



Gartenzugang b

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



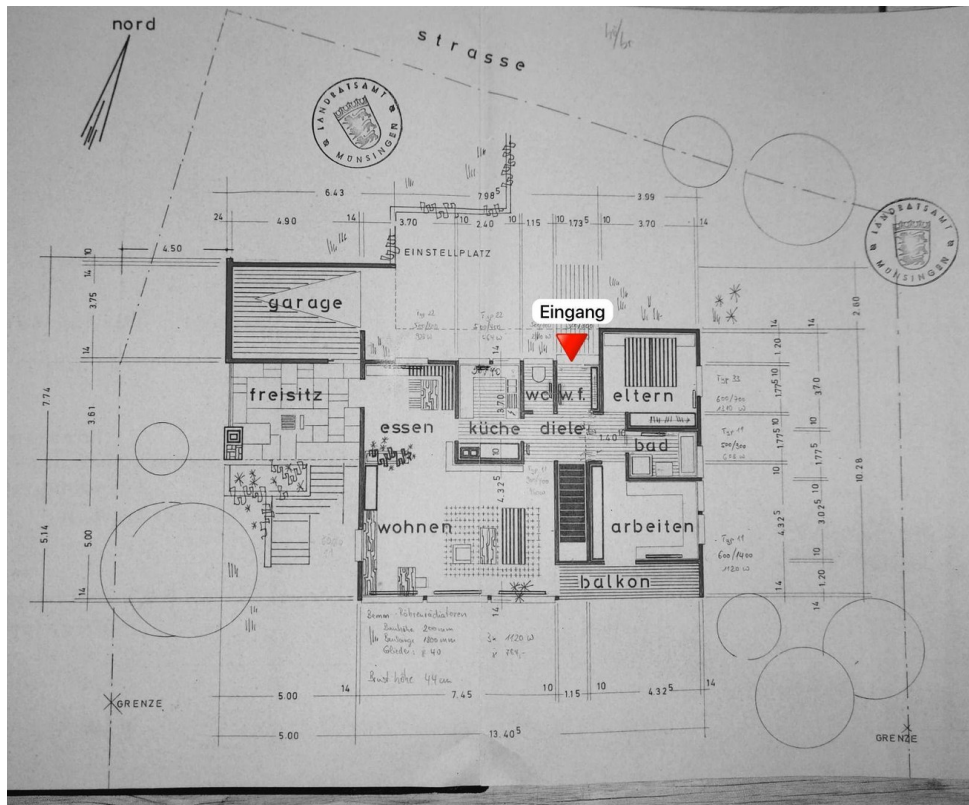
Gartenansicht

# Exposé - Galerie

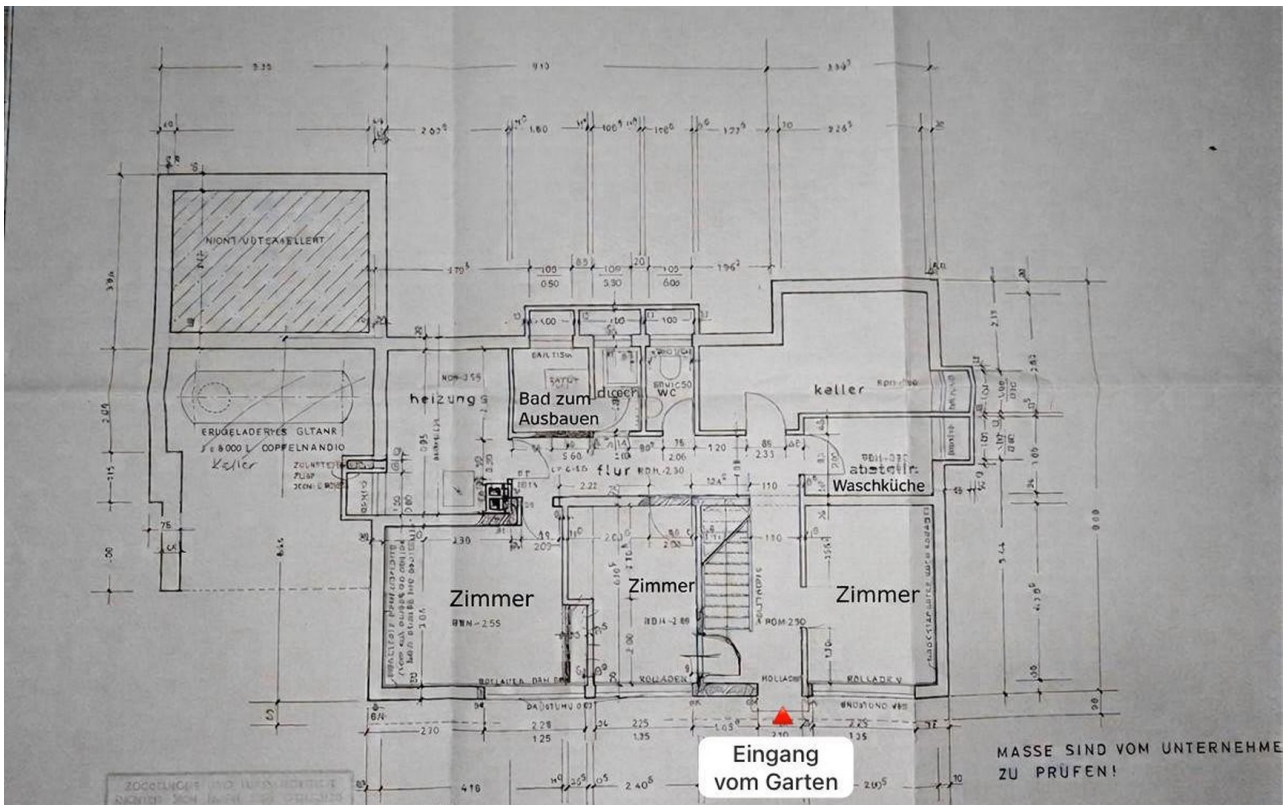


Waldgrundstück

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Gartengeschoss

# Exposé - Grundrisse



Lageplan