

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ingelfingen

### Freistehendes Einfamilienhaus mit Terrasse, Garten & Sauna in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-452066

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **380.000 €**

74653 Ingelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	513,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügigem Raumangebot, solider Bauweise und einem hohen Maß an Lebensqualität.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnen den Blick in den gepflegten Garten.

Die sonnige Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ob beim Frühstück im Freien oder bei gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden.

Im Dachgeschoss befinden sich mehrere gut geschnittene Zimmer, darunter drei Kinderzimmer, die flexibel auch als Büro- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das großzügige Elternschlafzimmer bietet zusätzlichen Komfort und Rückzugsmöglichkeiten.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

### Ausstattung & Highlights

- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Garten mit viel Privatsphäre
- Gartensauna (Verkauf ohne Ofen)
- Elektrische Markise auf der Terrasse
- Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Drei Schlafzimmer und eine Ankleide
- Gäste-WC im Erd- und Dachgeschoss
- Badezimmer mit funktionaler Ausstattung
- Vielseitig nutzbares Untergeschoss (Hobbyraum, Fitness, Stauraum)
- Zusätzliche Dusche im Untergeschoss
- Gewölbekeller und weitere Nebenräume
- Vier Außenstellplätze (2025 erweitert)
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten

ausgestattet mit Markengeräten:

Geschirrspüler, Backofen, Herd, Mikrowelle

sowie Side-by-Side Kühlschrank mit Wasserspender

Flächen

Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 74,10 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 55,03 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 129,13 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Untergeschoss: ca. 68,99 m<sup>2</sup>

### Modernisierungen & Zustand

- 1992: Einbau einer Ölzentralheizung inkl. Heizkörper

- 1998: Erneuerung der Sanitärinstallationen
- 2006: Wärmedämmung der Außenfassade
- 2006: Einbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern
- 2010: Erneuerung der Öltanks (2 x 1.000 Liter)
- 2017: Innenrenovierung (Wände, Böden, Treppe)
- 2017: Abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
- 2023: Errichtung einer Gartensauna
- 2025: Erweiterung der Außenstellplätze

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün sowie einem schönen Blick auf Weinberge. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht Hof

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Draufsicht Grundstück

# Exposé - Galerie



Garten mit Sauna



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC Erdgeschoss



Esszimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Diele Dachgeschoss



Diele Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Dachgeschoss



Ankleidezimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Dachgeschoss



Kinderzimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Dachgeschoss



WC Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Gartensauna



Sauna

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie



Waschküche / Hobbyraum UG



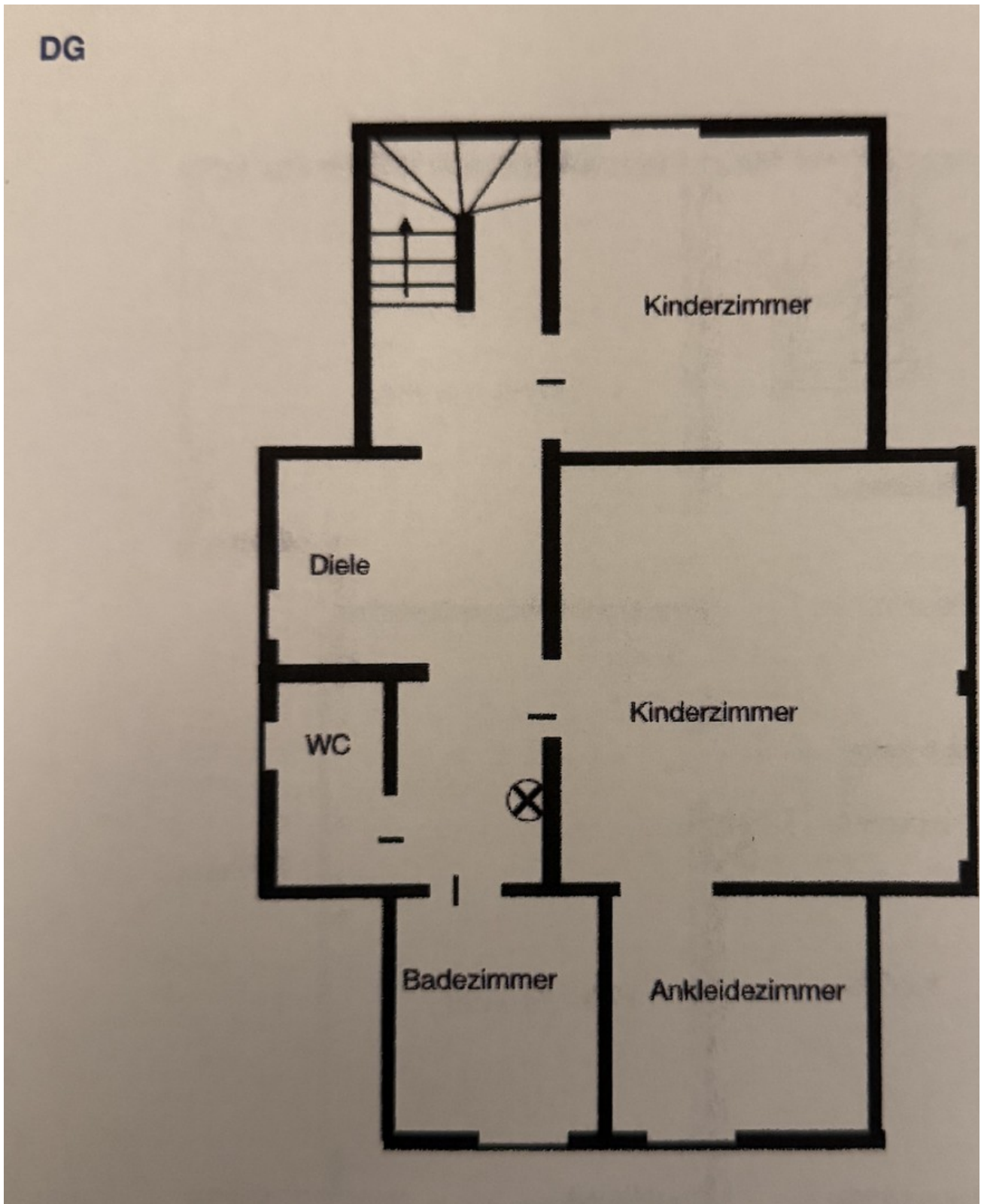
Heizraum und Dusche UG

# Exposé - Galerie



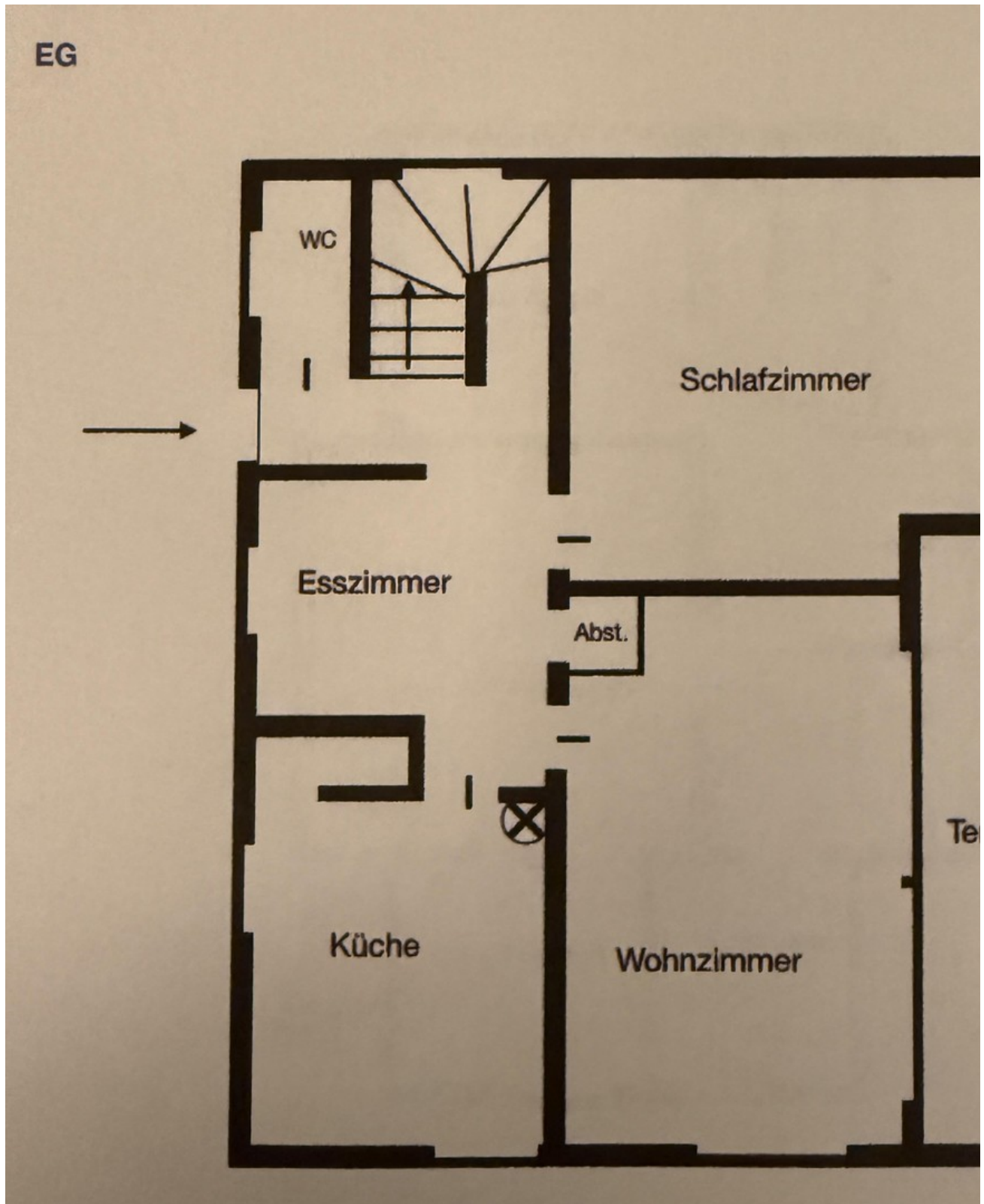
Gewölbekeller

# Exposé - Grundrisse



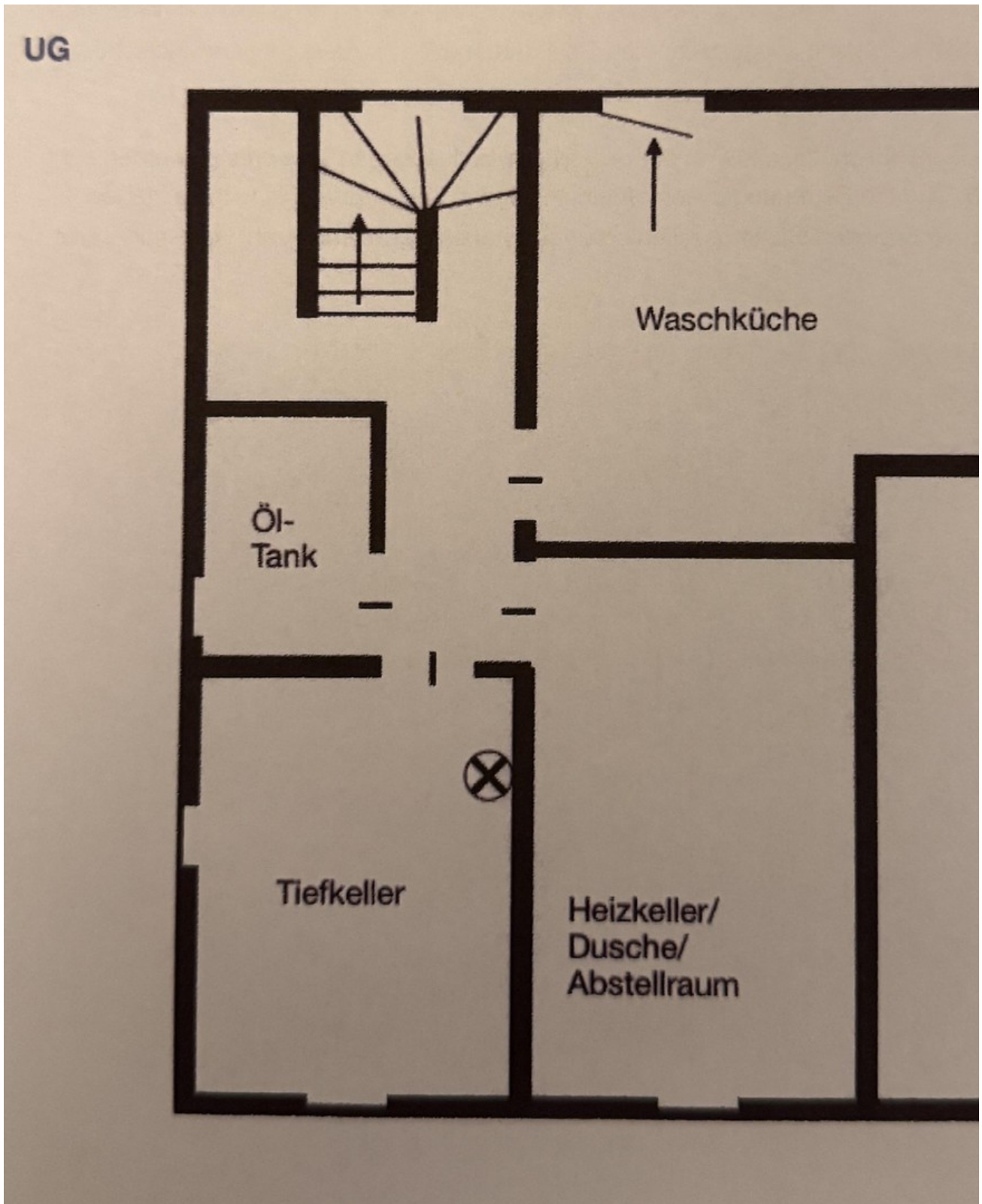
Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss