

# Exposé

## Einfamilienhaus in Münsingen-Trailfingen Schickes Einfamilienhaus mit Gestaltungspotential



Objekt-Nr. **OM-455423**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **129.900 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Fritz

Ermstalstraße 32  
72525 Münsingen-Trailfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie bietet eine praktische Wohnaufteilung mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Der Eingangsbereich befindet sich im ebenerdig zugänglichen Kellergeschoss, das derzeit nicht ausgebaut ist. Hier ist ein Ausbau zu einer Einliegerwohnung bzw. mehr Wohnraum vorbereitet.

Im darüberliegenden Wohngeschoss eröffnet sich ein großzügiger Küchen- und Essbereich, der viel Raum für gemeinsames Leben und Wohnen bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC. Eine vorhandene, ansprechende Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet den Wohnkomfort ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Besonders reizvoll ist die offene Empore, die das Obergeschoss harmonisch mit dem Wohn- und Essbereich verbindet und dem Haus ein luftiges, besonderes Raumgefühl verleiht.

Das Objekt befindet sich in einem teilfertigen Renovierungszustand, sodass Modernisierungs- und Ausbauarbeiten erforderlich sind. Aktuell wird das Objekt mit Strom beheizt.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit schöner Raumstruktur, großzügigem Wohncharakter und viel Entwicklungspotenzial — ideal für Käufer, die den Charme einer Bestandsimmobilie erkennen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

## Ausstattung

Das Objekt wurde erst kürzlich aufwendig saniert.

Durchgeführte Sanierungen:

- Neues Dach mit Wärmedämmung
- Neue Fassade mit Wärmedämmung (ca. 15 cm)
- Elektrik komplett erneuert
- Heizungs-/Wasserrohre wurden erneuert
- neuer Warmwasser-Boiler
- neue Einbauküche
- etc..

Es sind noch folgende Fertigstellungsarbeiten nötig:

- Böden Gäste-WC + Bad oben
- Verkleidung der Treppe
- ggf. Fertigstellung des Kellers
- ggf. Heizungskonzept

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

!! Provisionsfreier Verkauf !! - Sie erwerben die Immobilie direkt vom Eigentümer. Es fällt keine Maklercourtage an.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Trailfingen, einem Teilort von Münsingen, in ruhiger und naturnaher Lage auf der Schwäbischen Alb. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, viel Grün und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Trailfingen bietet ein idyllisches, dörfliches Wohnumfeld und eignet sich ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit Nähe zur Natur verbinden möchten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Münsingen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch verbindet der Standort naturnahes Wohnen mit einer guten alltagspraktischen Infrastruktur.

Auch die Verkehrsanbindung ist solide: Die umliegenden Städte und Gemeinden der Region sind gut erreichbar, sodass sich der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler interessant darstellt.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus



Zimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Empore

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Wohnen



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Ausbau-Keller

# Exposé - Galerie



Straßenansicht