

# Exposé

## Einfamilienhaus in Westhausen

### Haus zum Kauf



Objekt-Nr. **OM-458596**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **885.000 €**

73463 Westhausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahmedatum	08.08.2026
Grundstücksfläche	3.680,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	12,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	312,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besonderes Haus in besonderer Lage in einem Teilort von Westhausen

Dieses Wohnhaus/ Villa grenzt mit dem großen naturbelassenen Grundstück mit altem Baumbestand an ein Wohngebiet im Osten, an einen Landschaftsraum im Süden und Westen und Wald im Norden. Der Ausblick auf die Kapfenburg ist unverbaubar und gefühlt wohnt man in einer Alleinlage und ist dennoch mit dem Auto in 5 Minuten beim Autobahnanschluß A7 Westhausen.

Die Villa wurde von einem Fabrikanten 1935 erbaut und ist größtenteils im Originalzustand und steht nicht unter Denkmalschutz.

2007 wurden die beiden Bäder und Küchen saniert und teilweise die Elektroinstallation, 2008 wurde eine Luftwasserwärmepumpe installiert und neue Heizkörper. 2017 wurde die Ölheizung ersetzt durch eine Gasbrennwerttherme. Somit stehen beide Heizungssysteme zur Verfügung und für die Wintermonate kann die die Gastherme zusätzlich genutzt werden. 2021 wurde das Dach komplett saniert mit zusätzlicher Wärmedämmung, neuer Biberschwanzeindeckung und alle Flaschnerarbeiten wurden neu erstellt. In diesem Jahr wurde die Außenfassade saniert und die Fenster gestrichen. 2025 wurden in der Küche im EG alle Elektrogeräte ausgetauscht. Das Gebäude wurde behutsam restauriert und der Charme aus der Bauzeit ist im Äußeren und Inneren erlebbar.

Komplett erhalten ist die Außenfassade mit dem Kalksteinsockel im UG und EG, dem Holzfachwerk im OG und dem Biberschwanzdach im DG mit den Gaupen. Im Inneren sind alle Solnhofer Platten vorhanden, Parkettböden, Türen, Beschläge und vieles mehr. Die Küchen und Bäder sind neuzeitlich von 2007/2008.

Im EG betritt man das Haus über eine Diele mit Garderobe und dem Gäste-WC. Angrenzend ist ein Büro/ Gastraum und der Zugang zur Küche und Wohnzimmer mit Kamin. Anschließend an die Küche ist das Esszimmer und ein Vorratsraum. Die Bibliothek hat einen Gartenausgang zur Westterrasse.

Von der Diele aus kommt man über eine einläufige Treppe ins OG mit 5 Zimmern und einem Vollbad. Ein Zimmer hat einen Gartenausgang in die obere Westterrassen mit schönem Ausblick.

Von der Diele im OG erschließt eine weitere einläufige Treppe das Dachgeschoss mit 3 Zimmern, einem Duschbad, einer kleineren Küche und einem offenen Arbeitsplatz. Das Südzimmer hat einen wunderschönen Blick auf die Kapfenburg und auf die grüne Landschaft.

Die Anordnung der Räume im Haus mit den Bädern und Küchen ermöglicht unterschiedliche Nutzungen, Wohnformen und Büro/Arbeitsbereiche auf 312 qm Fläche. Zusätzlich gibt es im Untergeschoss Nutzflächen mit 70 qm mit 3 Kellerräumen, einem Gewölbekeller und einem Technikraum mit Lagerfläche. Ein Kellerraum hat einen Ausgang in den Garten.

Diese aussergewöhnliche Immobilie am Hang mit Blick in die Landschaft und Wälder in einem Teilort von Westhausen mit 4 Aussenterrassen und großzügigem naturbelassenen Garten ermöglicht ein naturnahes Wohnen und Arbeiten im Grünen mit nahem Anschluss an die Autobahn.

## Ausstattung

3680 qm Grundstück

312 qm Wohnfläche

12 Zimmer, 2 Bäder, 2 Küchen

70 qm Nutzfläche

3 Kellerräume und 1 Gewölbekeller

Doppelgarage und Aussenstellplatz

Baujahr 1935

Hybridheizung mit Luftwasserwärmepumpe und Gasbrennwerttherme

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Westhausen liegt in Baden-Württemberg im Ostalbkreis an der A7 am Rande des Albtraufs, zwischen Ulm/ Aalen/ Ellwangen. Die Gemeinde hat ca. 6200 Einwohner mit guter Infrastruktur, einem Bahnhof, Schulen und Kindergärten.

**Infrastruktur:**

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

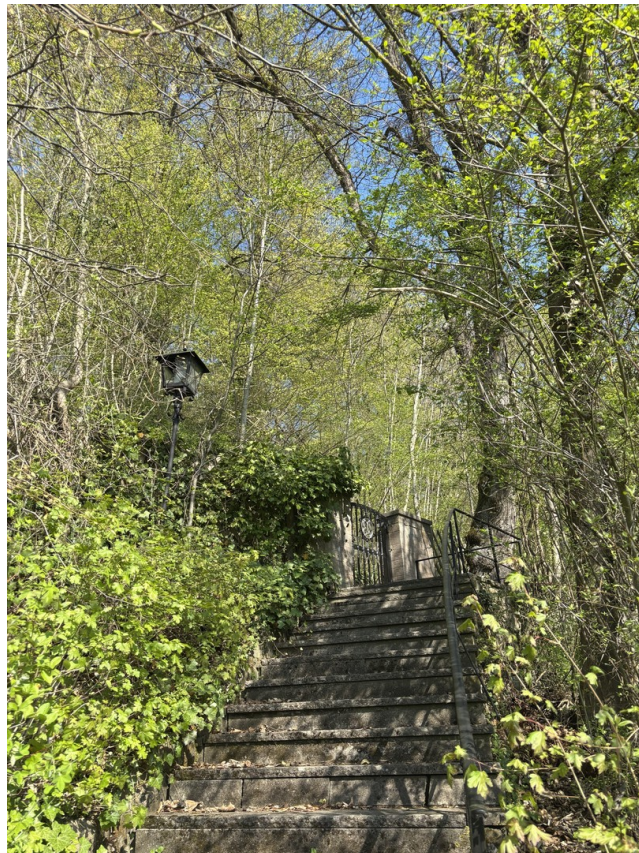
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

