

# Exposé

## Einfamilienhaus in Laichingen

### Ein/ Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-470682

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **589.000 €**

89150 Laichingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahmedatum	30.08.2026
Grundstücksfläche	679,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massives großes 1-2 Familienhaus in ruhiger Traumlage mit Wintergarten und großem Grundstück.

Dieses hochwertig gebaute 1-2 Familienhaus aus dem Jahr 1990 überzeugt durch seine idyllische, ruhige Lage und ein großzügiges Grundstück von 679 m<sup>2</sup>. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohnwintergarten, der das Wohnen zu jeder Jahreszeit besonders macht.

- Untergeschoss: Zwei helle Zimmer mit direktem Zugang in den Garten, WC, Hobbyraum (Anschluss für Dusche vorhanden) kann als Einliegerwohnung genutzt werden, Abstellräume sowie eine voll unterkellerte Doppelgarage mit Werk- und Holzraum.

- Erdgeschoss (ca. 150 m<sup>2</sup>): Mittelpunkt ist der Wintergarten, angrenzend ein großes Wohnzimmer mit gemauertem Kachelofen samt Sitzbank (Einsatz 2019 erneuert). Von der sonnigen Terrasse genießen Sie einen traumhaften Ausblick und den gepflegten Garten.

- Dachgeschoss (ca. 89 m<sup>2</sup>): Noch nicht ausgebaut – ideal, um Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen. Zusätzlich Zugang zur großzügigen Bühne über der Garage, die weiteren Stauraum bietet.

Ein Haus mit viel Potenzial für Familien, die Wert auf ruhiges Wohnen, lichtdurchflutete Räume und Erweiterungsmöglichkeiten legen.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- 7 Zimmer – vielseitig nutzbar für Wohnen, Arbeiten oder Gäste
- Großer Wohnwintergarten – aufgeteilt in Wohnzimmer und separates Zimmer, beide mit Fußbodenheizung
- Gemauerter Kachelofen (BImSchV1 Stufe 2) – Einsatz 2019 erneuert, Weiterbetrieb gesichert
- Einbauküche mit angrenzender Speis
- Holzdecken im Erdgeschoss – sorgen für warme Wohnatmosphäre
- Fenster: Holz, zweifach verglast
- Heizung: Ölheizung
- Balkonkraftwerk
- Bad modernisiert im Jahr 2022
- Eingangstreppe 2022 renoviert
- Fassade an der Wetterseite 2024 zusätzlich isoliert
- Dach am unteren Eingang 2024 erneuert
- Doppelgarage – voll unterkellert mit zusätzlichem Stauraum und direktem Zugang vom Dachgeschoss
- Garten – ideal zum Entspannen und Gestalten

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Idyllische Lage mit bester Anbindung – Wohnen in Suppingen bei Laichingen

Laichingen – eine charmante Kleinstadt auf der Schwäbischen Alb – bietet die perfekte Mischung aus Natur, Infrastruktur und Familienfreundlichkeit. Das Einfamilienhaus liegt am ruhigen Ortsrand von Suppingen, einem Ortsteil von Laichingen, mit unverbaubarem Blick in die Natur.

- Optimale Anbindung: Dank der Nähe zur A8 (Anschlussstelle Merklingen) sind Ulm (ca. 30 km), Reutlingen (ca. 40 km), Tübingen (ca. 50 km) und Stuttgart (ca. 60 km) bequem erreichbar. Der Bahnhof „Schwäbische Alb“ in Merklingen sorgt zusätzlich für schnelle Zugverbindungen nach Ulm und Stuttgart.

- Nahversorgung & Alltag: In Laichingen (ca. 4 km) finden Sie alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Fachgeschäfte, Drogerien und einen lebendigen Wochenmarkt mit regionalen Produkten. Auch Suppingen selbst bietet kleinere Läden mit regionalem Charme. Die medizinische Versorgung ist umfassend vorhanden – sowohl für Menschen als auch für Tiere.

- Familienfreundlich: Kindergarten und Sportplatz sind fußläufig erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Laichingen und sind schnell mit Schulbus oder Auto zu erreichen.

- Freizeit & Natur: Die Region ist ein Paradies für Entdecker. Ob Abenteuer im Kletterwald, Erkundung der berühmten Laichinger Tiefenhöhle, Spaziergänge im Erholungswald mit Tiergehege oder ein Ausflug zum geheimnisvollen Blautopf – hier finden Familien und Naturliebhaber das ganze Jahr über Abwechslung und Erholung.

Hier wohnen Sie mitten im Grünen, mit allen Vorzügen einer gut angebotenen Kleinstadt. Ein Ort, der Ruhe schenkt – und gleichzeitig alle Möglichkeiten offenhält.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,21 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kachelofen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



WC

# Exposé - Galerie



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Badewanne





# Exposé - Grundrisse

## EG + Wintergarten



