

Uhingen

# Großzügiges Wohnerlebnis mit Weitblick – stilvolles Einfamilienhaus mit Gartenidylle in Uhingen

Objektnummer: 25120026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 887 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25120026                               |
| Wohnfläche   | ca. 168,56 m <sup>2</sup>              |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1989                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 790.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch         | 126.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2035       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1989           |

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uchingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Ein erster Eindruck

Dieses stilvolle Einfamilienhaus in Uhingen vereint mit 168,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügiges Wohnen auf zwei Etagen mit einem wunderschönen Gartenparadies. Auf einem 887 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich ein liebevoll gestalteter Außenbereich mit zwei Terrassen, einem Gartenhäuschen sowie ausreichend Platz für Ruhe, Erholung oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, ein Carport und zwei weitere Stellplätze zur Verfügung.

Man betritt das Haus auf der oberen Etage und gelangt zunächst in einen großzügigen, einladenden Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich drei Schlafzimmer. Zwei der Zimmer teilen sich ein kompaktes Bad en Suite mit Dusche.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Ankleidezimmer, das direkt in das großzügige Hauptbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und großem Spiegelschrank führt.

Der Balkon mit Weitblick ist sowohl über das Hauptschlafzimmer, als auch über eines der beiden weiteren Schlafzimmer/Kinderzimmer zu erreichen.

Im Erdgeschoss öffnet sich dann ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten, der ganzjährig als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.

An kühleren Tagen sorgt der offene Kamin im Wohnzimmer für eine behagliche Atmosphäre.

Die offen gestaltete Küche inkl. Theke fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und wird durch eine angrenzende Speisekammer praktisch ergänzt. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC sowie drei weitere, kellerähnliche Räume, darunter auch der Heizraum – ideal als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsräume nutzbar.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in zentralen Bereichen modernisiert: So wurde das Dach im Jahr 2021 vollständig neu eingedeckt und gedämmt; ein Teil der Fenster im selben Jahr durch moderne Elemente ersetzt. Bodentiefe Fenster sorgen in vielen Räumen für besonders viel Licht und ein offenes Raumgefühl.

Natursteinfliesen im gesamten Haus (exkl. Schlafzimmer) verleihen den Wohnbereichen ein edles, zeitloses Ambiente. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die durch zusätzliche Heizkörper in den Badezimmern ergänzt wird.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1989.

Ein Zuhause wie dieses erlebt man am besten persönlich. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, laden wir Sie herzlich ein, das Haus bei einer Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich vor Ort vom besonderen Charme und der Großzügigkeit dieses Objekts überzeugen.

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uchingen

## Ausstattung und Details

### Allgemein:

- Fußbodenheizung + Designer Heizkörper und Handtuchwärmer in Bädern
- Natursteinfliesen im gesamten Haus (exkl. Schlafzimmer)
- z.T. bodentiefe Fenster, teilweise 2021 ausgetauscht
- Dach 2021 neu gedeckt und gedämmt

### Außenanlagen:

- Carport, Doppelgarage, zwei Stellplätze
- großer, gepflegter Garten inkl. Gartenhäuschen
- zwei Terrassen, Hauptterrasse inkl. Markise

### Erdgeschoss:

- offener Wohn- und Essbereich inkl. Küche mit Theke und Speisekammer
- Gäste WC
- drei kellerähnliche Räume inkl. Heizraum und Waschküche

### Dachgeschoss:

- drei Schlafzimmer
- zwei Bäder, jeweils en Suite
- Ankleidezimmer
- Balkon

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Uhingen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des mittleren Filstals überzeugt die Stadt mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind schnell erreichbar. Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot ist mit Kindergärten und Schulen umfassend abgedeckt.

Für Freizeit und Bewegung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Besonders der nahegelegene Haldenwald bietet sich für ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen in grüner Umgebung an.

Auch verkehrstechnisch ist Uhingen ideal gelegen: Der örtliche Bahnhof bietet eine direkte Zugverbindung nach Göppingen, Plochingen und Stuttgart und macht die Stadt damit auch für Pendler attraktiv.

Die B10 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte sowie Stuttgart und Ulm.

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25120026 - 73066 Uhingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)