

Uhingen

DHH mit Panoramaaussicht

Objektnummer: 25120011

www.von-poll.comKAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175,6 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 339 m²

Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

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

Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25120011
Wohnfläche	ca. 175,6 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	143.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.03.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

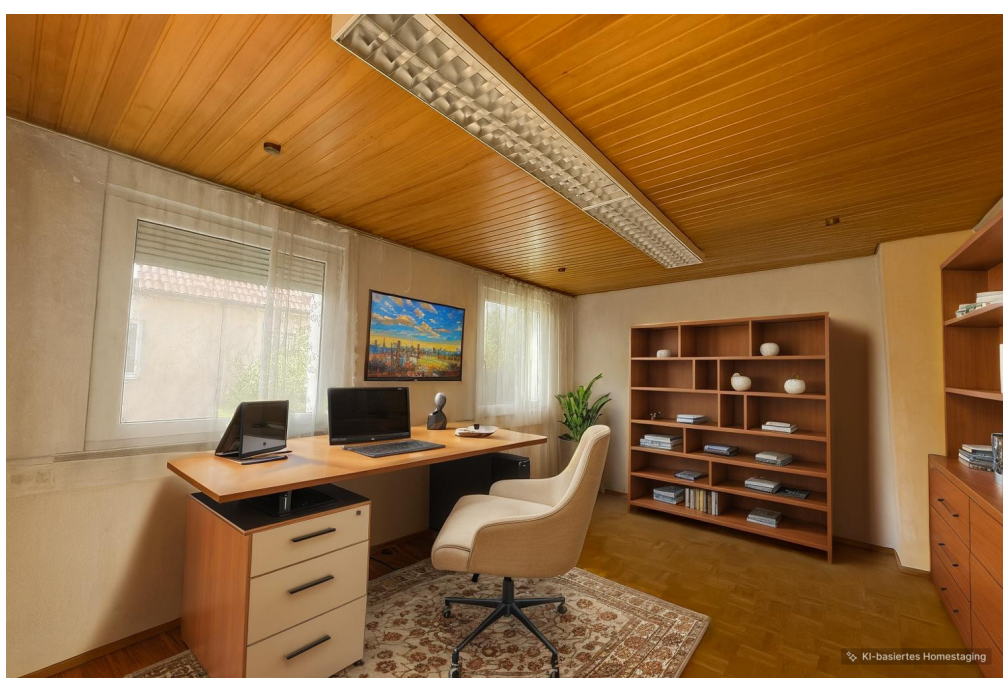
Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



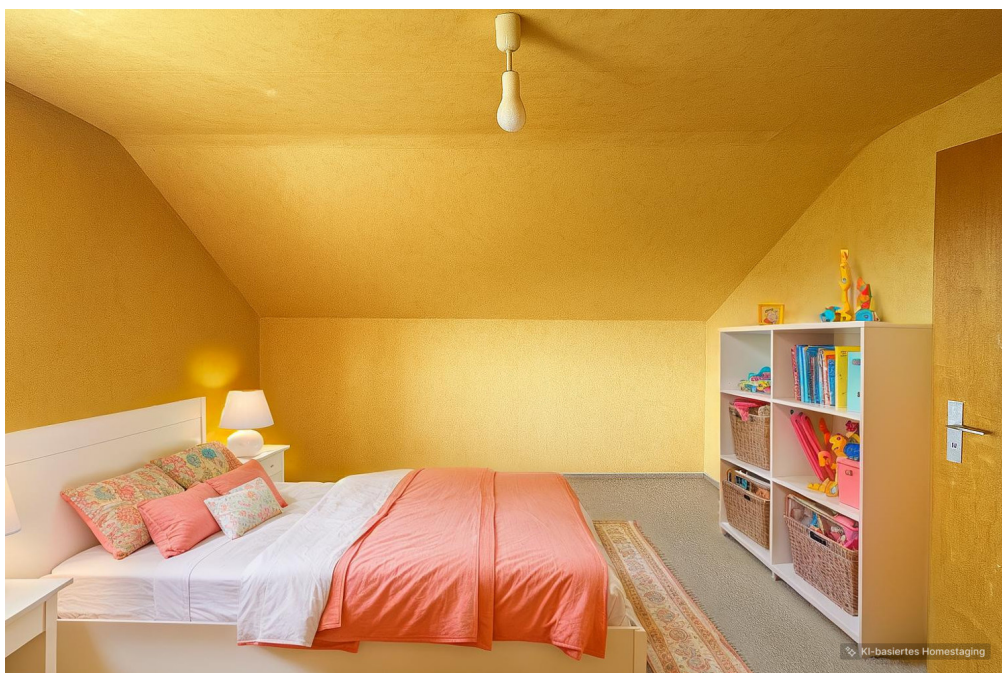
Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Uchingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25120011 - 73066 Ugingen

Ein erster Eindruck

Wer hier wohnt, genießt jeden Tag den Blick über die malerische Landschaft – ob vom großen Balkon oder aus dem Wohnzimmer heraus. Diese geräumige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1968 bietet ca. 175 m² Wohnfläche verteilt auf drei Etagen und steht auf einem 339 m² großen Grundstück.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit gemütlichem Schwedenofen. Ein Gäste-WC sowie zwei helle, geräumige Büroräume bieten ideale Bedingungen für Homeoffice, Hobbys oder auch als Abstellraum. Diese können aber auch als Schlafräume genutzt werden.

Von einem der Räume hat man Zugang zu einem der zwei Balkone.

Der gemütliche, rustikale Stil mit natürlichen Materialien, der sich durch das gesamte Haus zieht, prägt auch das Obergeschoss: Hier erwartet Sie ein Esszimmer im behaglichen Landhauscharakter, eine angrenzende Küche sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen.

Durch dieses erreichen Sie den liebevoll gestalteten Balkon, der einen herrlichen Panoramaausblick bietet. In diesem Stockwerk wurden die Türen in Echtholztüren aus Kiefernholz getauscht.

Ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie ein separates WC, vervollständigen diese Wohnebene.

Im Dachgeschoss befinden sich ein weiterer Flur mit einer kleinen Küchenzeile, ein Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne. Diese Etage befindet sich überwiegend im Originalzustand und bietet großes Potenzial für eine Modernisierung nach Ihren Vorstellungen.

Der Garten mit seinem kleinen, von Pflanzen umrahmten Teich und den vorhandenen Nebennutzungen bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Aktuell wird ein Teil der Fläche für Lagerzwecke genutzt – unter anderem zur Aufbewahrung des Holzes für den Schwedenofen. Der Keller mit Werkstatt und der Heizraum ist von außen zugänglich.

Für Fahrzeuge steht Ihnen eine große Garage zur Verfügung, ergänzt durch Außenstellplätze für bis zu vier Autos.

In den vergangenen Jahren wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen: Die Fassade erhielt eine Dämmung, ebenso das Dach, das zusätzlich neu eingedeckt wurde.

Der Balkon wurde erneuert, und die Fenster ausgetauscht.

Das Haus kann über die Öl-Zentralheizung beheizt werden, derzeit nutzen die Eigentümer fast ausschließlich die Befeuerung mit dem Holzofen.

Hier verbinden sich herrliche Aussichten und Platz für Ihre individuellen Wohnräume. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten begeistern.

Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

- *Großer Eingangsbereich mit Schwedenofen
- *Gäste-WC
- *Zwei helle Büroräume (auch als Wohnräume nutzbar)

Obergeschoss:

- *Esszimmer im Alpenstil mit angrenzender Küche
- *Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- *Großer, liebevoll gestalteter Balkon mit Panoramaausblick
- *Schlafzimmer
- *Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- *Separates WC

Dachgeschoss:

- *Eingangsbereich mit kleiner Kücheneile
- *Hauswirtschaftsraum
- *Zwei Schlafzimmern
- *Badezimmer mit Wanne

Außenanlagen:

- *Garten mit kleinem Teich
- *Nebennutzungen im Garten, derzeit teilweise Lagerfläche (Holz für Schwedenofen)
- *von Außen zugänglicher Keller mit großer Werkstatt und Heizraum
- *Große Garage und Außenstellplätze für bis zu 4 Fahrzeuge

Modernisierungen:

- *Fassadendämmung 2016
- *Dachdämmung & Neueindeckung 2016
- *Erneuerung des Balkons
- *neue, doppeltverglaste Kunststoff-Fenster 1997
- *neue Kiefer-Echtholztüren im OG 1997

Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im ruhigen Uhingen-Diegelsberg, einer Wohnlage mit viel Grün und herrlicher Aussicht. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene B10 erreichen Sie Göppingen in nur wenigen Minuten und Stuttgart in rund 35 Minuten.

Der Bahnhof Uhingen mit regelmäßigen Verbindungen nach Stuttgart und Ulm ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Mehrere Buslinien verbinden Diegelsberg direkt mit Uhingen und den umliegenden Ortschaften. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld.

Objektnummer: 25120011 - 73066 Uhingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 143.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25120011 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com