

# Exposé

## Einfamilienhaus in Heuchlingen

**Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Doppelgarage und Garten in schöner Hanglage**



Objekt-Nr. **OM-284473**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **620.000 €**

73572 Heuchlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2003                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 606,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 1                 |
| Wohnfläche        | 146,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 86,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 3                 |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus in Hanglage mit Doppelgarage, Stellplatz und schönem Garten in verkehrsberuhigter Lage in Heuchlingen.

Die Immobilie ist baulich in bestem Zustand und wurde im Jahr 2022 mit neuem Außenanstrich versehen.

Der Eingangsbereich im EG umfasst einen geschlossenen Windfang, anschließenden Flur mit Treppenhaus und

eine Waschküche mit Abwurfschacht für Schmutzwäsche vom 2. OG.

In der ebenfalls im EG befindliche Bastlerwerkstatt mit Zugang zur Doppelgarage, dem Heizraum und dem Heizöllager, fühlt sich jeder Heimwerker wohl.

Das 1. OG umfasst einen hellen Flur mit Treppenhaus, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zu Garten- und Terrassenbereich, sowie ein Gäste-WC und Abstellraum.

Ein Schwedenofen im Wohnbereich sorgt für die zusätzliche Gemütlichkeit an kalten Wintertagen.

Die große, teilüberdachte Terrasse bietet Blick in den liebevoll gestalteten Garten und Aussicht auf den Ort.

Im Garten stehen zwei gemauerte Gartenhäuser mit viel Stauraum für Gartenliegen und Gartengeräten aller Art.

Das kleinere grenzt an die Terrasse. Das größere Gartenhaus mit Tor liegt freistehend im oberen Gartenbereich, welcher auch von hinten über einen Feldweg zugänglich ist.

Die Immobilie verfügt über eine Zisterne mit 7000 l Fassungsvermögen, wobei 4000 l für WC und Garten verwendet werden können.

Im 2. OG befinden sich 3 Schlafzimmer, davon eines mit Zugang zu einem kleinen Balkon, sowie ein großzügiges Bad mit großer begehbare Regendusche, Badewanne, WC und Fenster.

Der angrenzende Dachboden ist durch eines der Schlafzimmer zu erreichen und bietet ebenfalls sehr viel Stauraum. Auch wäre er zu einem weiteren Zimmer ausbaufähig, da er komplett isoliert ist.

Erstkontakt bitte per aussagekräftiger E - Mail an:

a.s.altmann(at)freenet.de

Provisionsfrei.

## Ausstattung

Weitere Merkmale der Immobilie:

- Tondachziegel
- Kupfer in allen Verwahrungen
- Solarunterstützter Buderus Gusskessel
- Öltanks 4 x 1000 l
- Heizkörper
- Kupferrohre
- Geberit Rohrsysteme

- Hya-Rain Regenwassernutzungsanlage

- Energieausweis ist vorhanden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Gelegen am Ortsrand von Heuchlingen (Richtung Mögglingen - Holzleuten) in verkehrsberuhigter, naturnaher Lage.

Über den hinteren Teil des Grundstückes gelangt man zu einem Feldweg, der als Startpunkt zu einem weit verzweigten Wandergebiet für Spaziergänge und Radtouren (Leintal-Radweg) genutzt werden kann.

Heuchlingen, die Perle des Leintals, hat ein äußerst aktives Vereinsleben mit bspw. Sport- und Reitverein.

Im Ort befindet sich ein Bäcker, ein Lebensmittelladen und eine Wirtschaft.

Heuchlingen verfügt zudem über einen Kindergarten, einer Grundschule, eine Bankniederlassung, zwei Autowerkstätten und ein Sportfachgeschäft.

Ein Kosmetikstudio und ein Friseur sind ebenfalls im Ort angesiedelt. Alles ist zu Fuß erreichbar.

Eine gute Anbindung an den Personennahverkehr (Bus) im Ort ist gegeben.

Ein Bahnhof im 4 Km entfernten Mögglingen bietet schnelle Verbindungen zu nahegelegenen Zentralbahnhöfen. Hier befindet sich außerdem die Bundesstraße Nördlingen-Stuttgart.

Einige wenige Kilometer entfernt bieten sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Erholungsmöglichkeiten und eine große Palette an kulturellen Angeboten.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 78,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Vorderansicht 1

# Exposé - Galerie



Vorderansicht 2



Drohnenbild 1

# Exposé - Galerie



Drohnenbild 2



Drohnenbild 3

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Terrasse

# Exposé - Galerie



kleines Gartenhaus an Terasse



oberes großes Gartenhaus



# Exposé - Galerie



oberer Gartenzugang

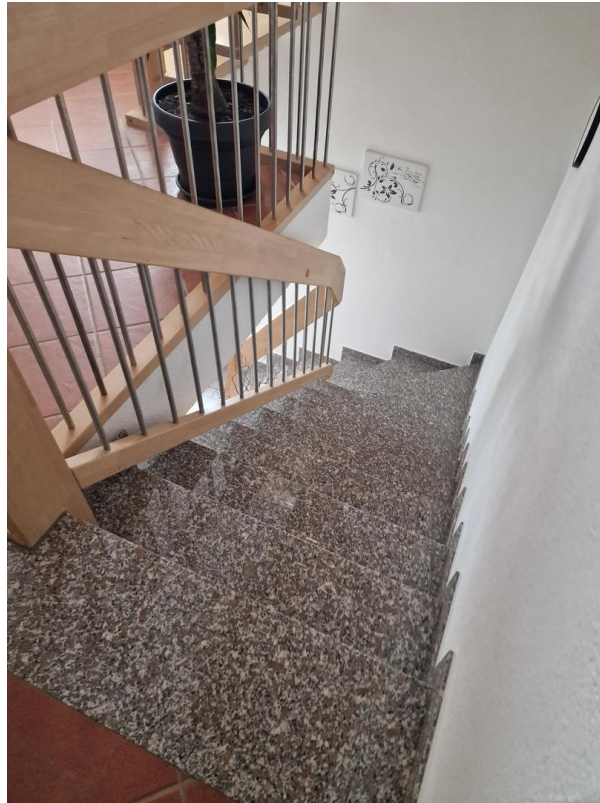


Windfang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang 1. OG



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Küche



Ausblick Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

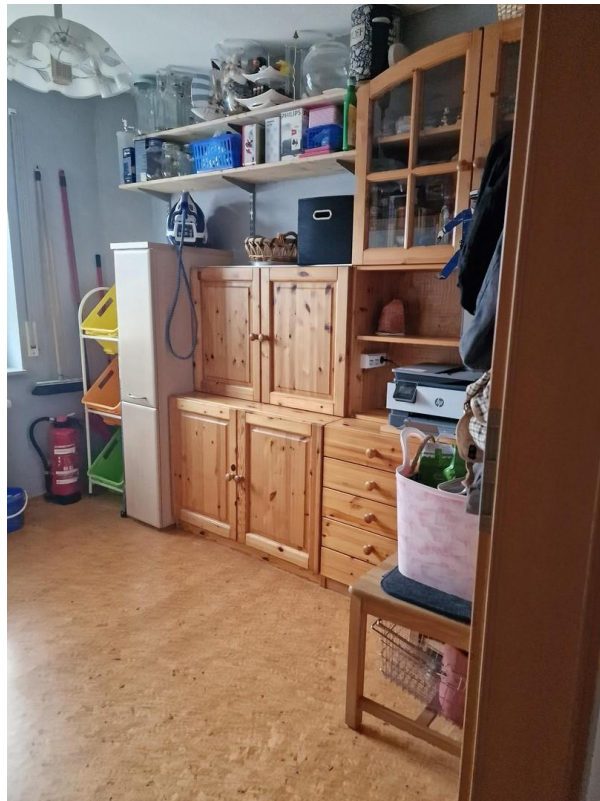


Schwedenofen

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang 2. OG



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer 1 mit Balkon

# Exposé - Galerie



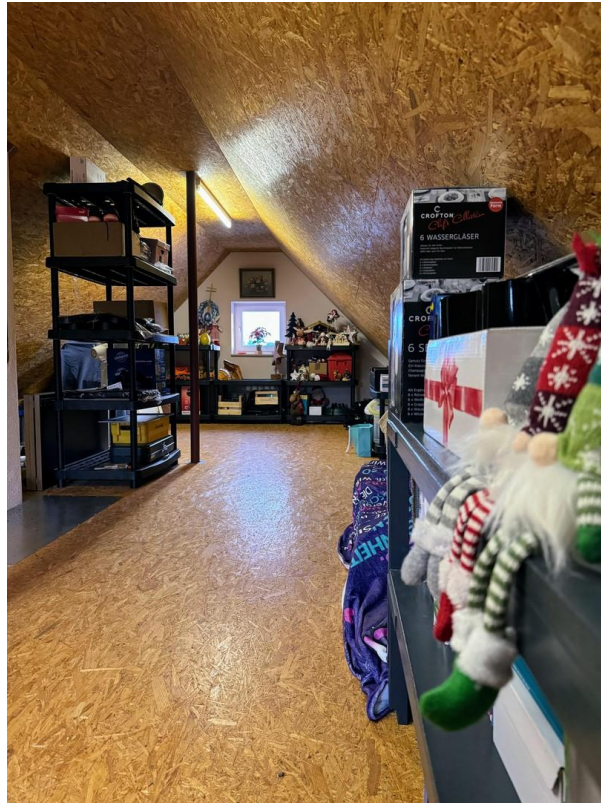
Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



Dachboden



Waschküche

# Exposé - Galerie

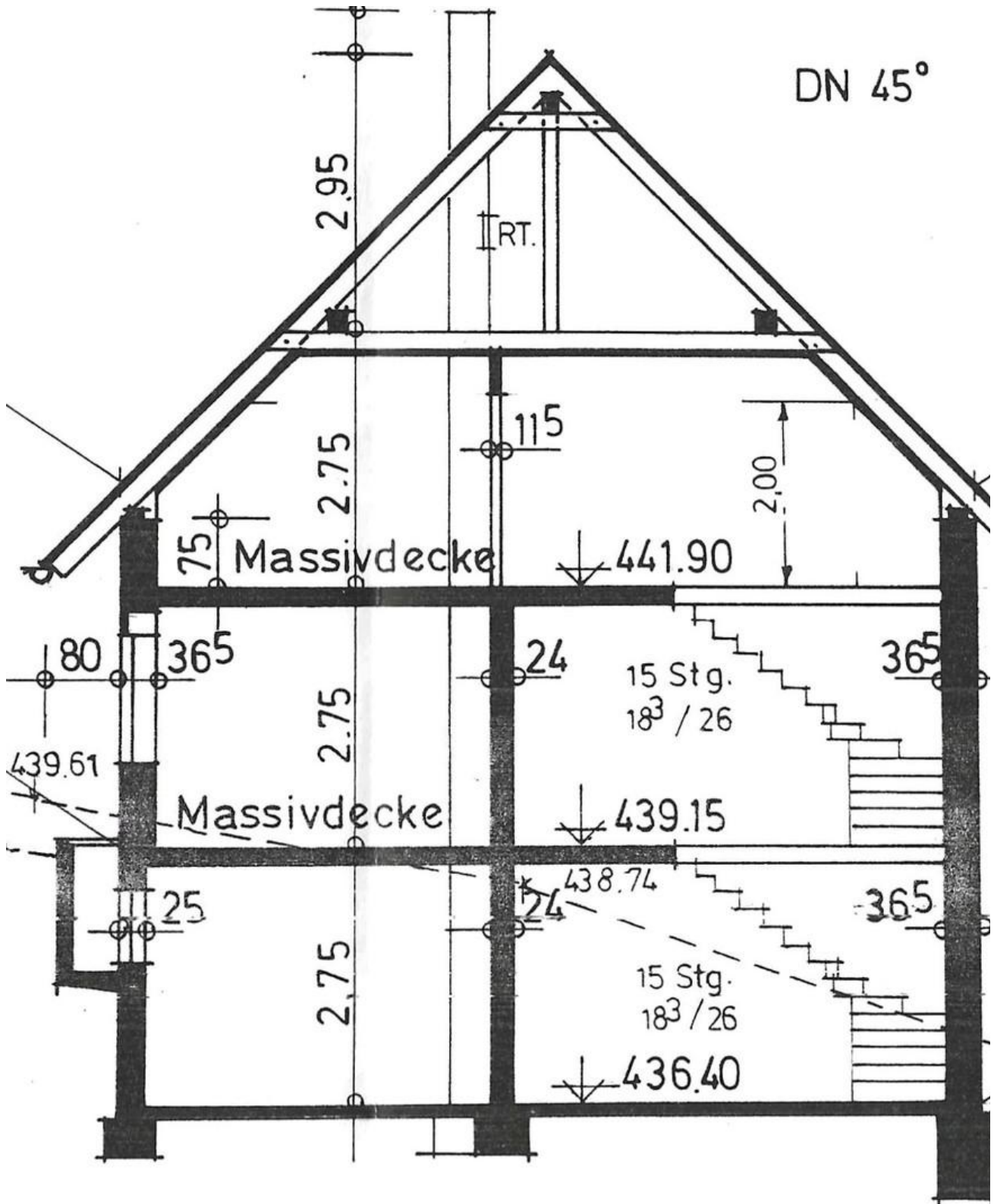


Heizraum



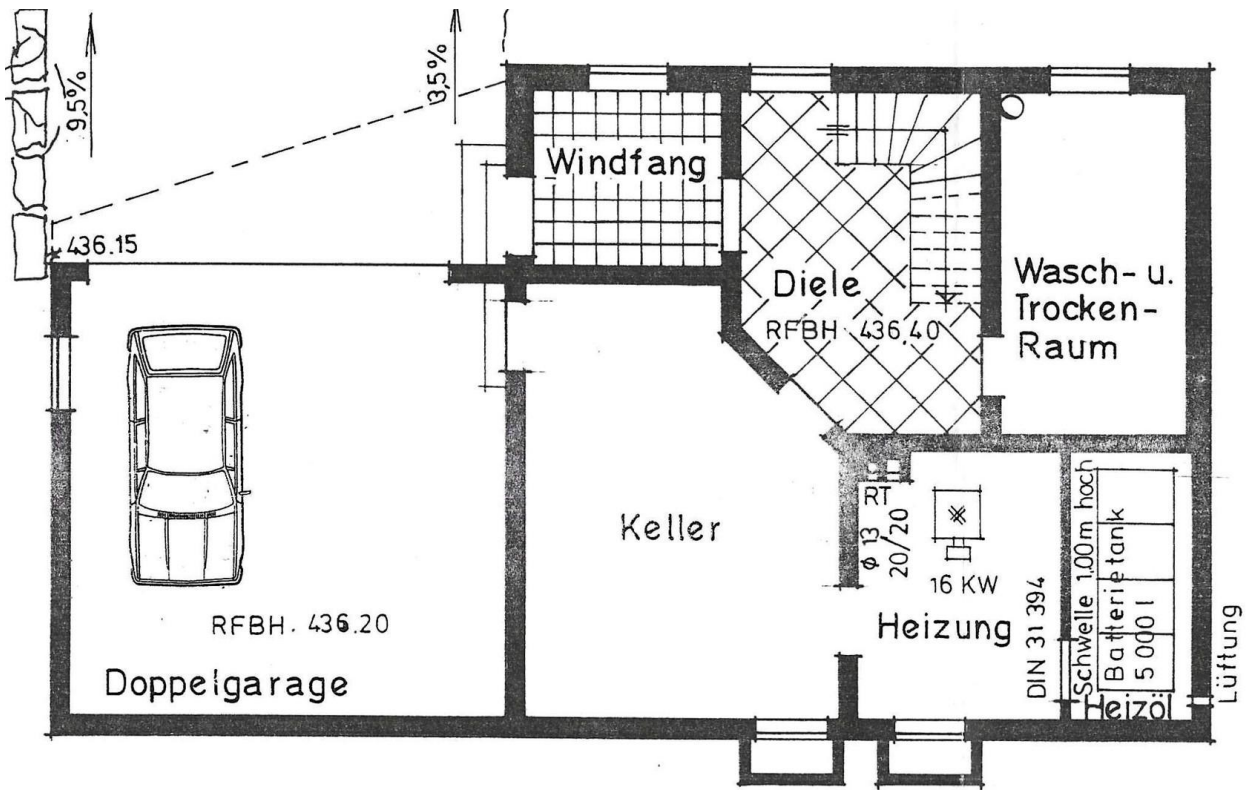
Werkstatt mit Zugang Garage

# Exposé - Grundrisse

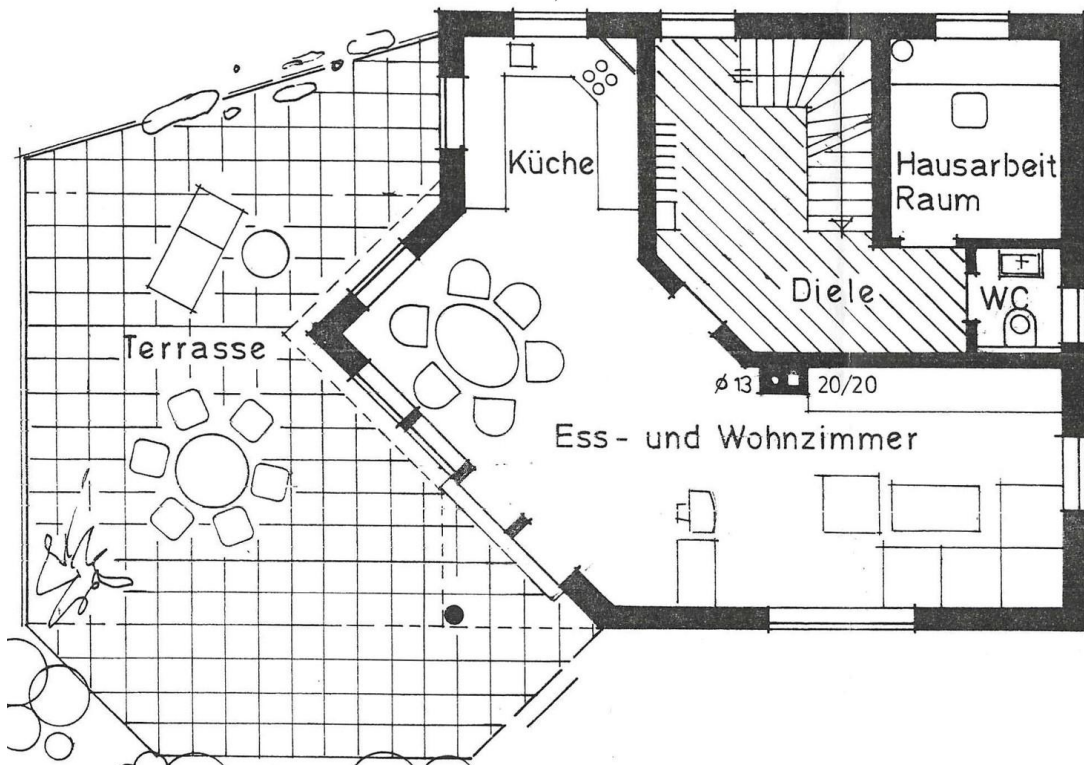


Schnitt

# Exposé - Grundrisse

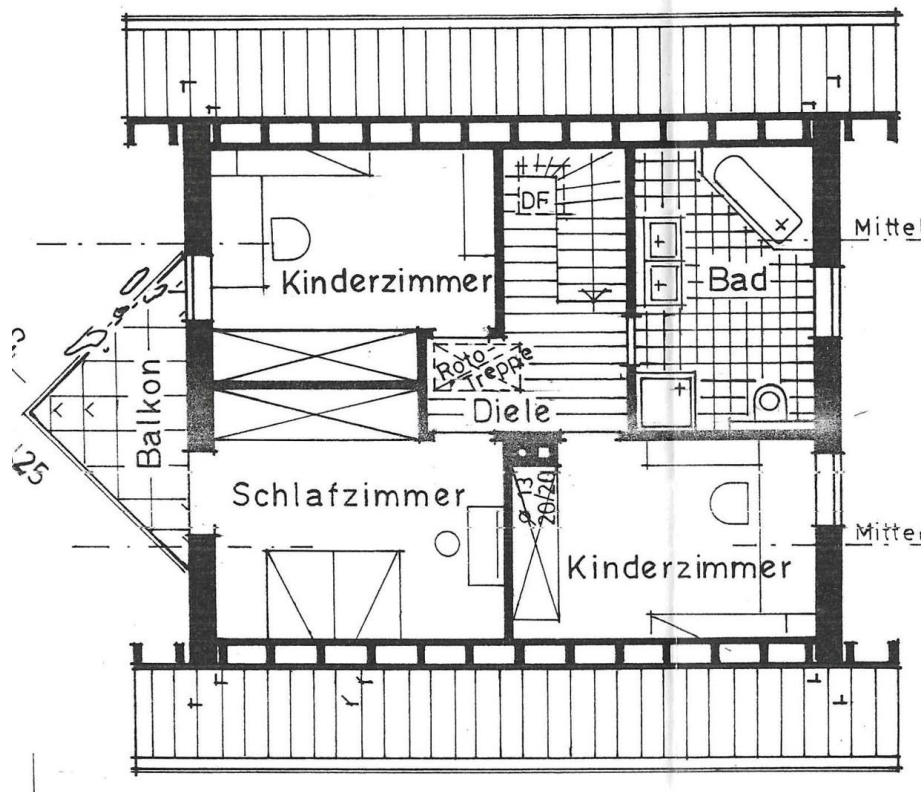


Grundriss EG



Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG