

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Spaichingen

### Doppelhaushälfte mit Garten und zwei Garagen - Einziehen und wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-295914

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **369.000 €**

Mobil: 0175 9815051

78549 Spaichingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	295,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	131,47 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	45,53 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Platz für die ganze Familie bietet diese Doppelhaushälfte unweit des Stadtzentrums von Spaichingen. In einer Sackgasse im jungen Wohngebiet gelegen, erfreut man sich hier einer idyllischen Ruhe. Erst im Jahr 1993 in massiver Bauweise errichtet, profitiert die Immobilie dank des sorgsamsten Umgangs der bisherigen Eigentümer von einem äußerst gepflegten Zustand.

Über den Hof, vorbei an den zwei zugehörigen und im Kaufpreis mit inbegriffenen Garagenstellplätzen, gelangen Sie zum Hauseingang. Im Inneren angelangt erwartet Sie der helle Wohn- und Essbereich, die Einbauküche sowie Garderobe und Gäste-WC. Besonders vorteilhaft: bereits auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer, welches auch langfristig ein seniorengerechtes Wohnen in Ihrem Zuhause ermöglicht.

Über die bodentiefen Fenster im Wohnbereich gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit Südausrichtung, welche durch eine Markise beschattet wird. Dahinter liegt bereits das Herzstück der Immobilie: der gemütliche Garten, welcher zum Spielen und Verweilen einlädt. Egal ob Baumhaus oder Pool, Ihren Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

Wieder im Hausinneren angelangt, erreichen Sie über eine elegante Holzterrasse das Obergeschoss mit den drei Schlafzimmern und dem baujahrestypischen Badezimmer, ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Dusche und einer Badewanne. Besonders vorteilhaft für die Eltern beziehungsweise denjenigen, der sich das größte Schlafzimmer ergattert: dieses verfügt auch noch über einen begehbaren Kleiderschrank für Modeliebhaber und eine große Terrasse, auf welcher man abends mit einer guten Flasche Wein den Tag ausklingen lassen kann.

Auch an Stauraum mangelt es der Immobilie nicht, der nicht ausgebaute Dachstuhl bietet ebenso Platz wie der vorhandene Keller mit Werkstatt, Wasch- und einem großen Hobby-/Partyraum. Hier befindet sich ebenfalls die aus dem Baujahr stammende Gaszentralheizung.

Wie eingangs erwähnt, befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand. Es ist ein hochwertiger Parkettboden verlegt, die Fenster sind aus Holz und zweifach verglast, Fliesen in der Küche und dem Bad dem Baujahr entsprechend. Nach über 30 Jahren Lebenszeit, empfiehlt es sich natürlich langfristig in die Immobilie zu investieren.

Beispielsweise mit einer Dämmung der Außenfassade und Kellerdecke, der Aufrüstung auf Dreifachverglasung oder einem Austausch des Wärmeerzeugers kann die Energiebilanz des Hauses noch optimiert werden. Das schöne daran: alles kann, nichts muss! Sie können sofort in die Immobilie einziehen und die Maßnahmen auch zum späteren Zeitpunkt nach Belieben umsetzen.

## Ausstattung

-Sonnige und ruhige Lage mit idealer Süd-Ausrichtung

-Helle & geräumige Wohnbereiche mit optimaler Raumaufteilung

-Idyllischer Garten, perfekt für Erholung und Freizeit

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Stadt Spaichingen im Landkreis Tuttlingen liegt inmitten des Primtales am Fuße des Dreifaltigkeitsberges. Eine idyllische landschaftliche Lage am Rande der Schwäbischen Alb und dazu gute Infrastruktur und Anbindung erzeugen hohe Lebensqualität.

Mit seinen über

13.000 Einwohnern bietet Spaichingen alles, was man sich von einer traditionsbewussten und gleichzeitig zukunftsfähigen Stadt wünscht: Gesunde Strukturen rund um Wirtschaft und

Bildung, ein facettenreiches Freizeit- und Kulturangebot, ein attraktives Wohnumfeld, eine lebendige Gemeinschaft und natürlich eine wundervolle Landschaft. Das Zusammenspiel all dieser Faktoren macht Spaichingen so besonders!

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend von Spaichingen, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Distanz zum Ortskern beträgt lediglich 990 Meter Luftlinie, was Ihnen ermöglicht, alle Vorzüge des

städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe zu genießen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	181,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Balkon / Terrasse

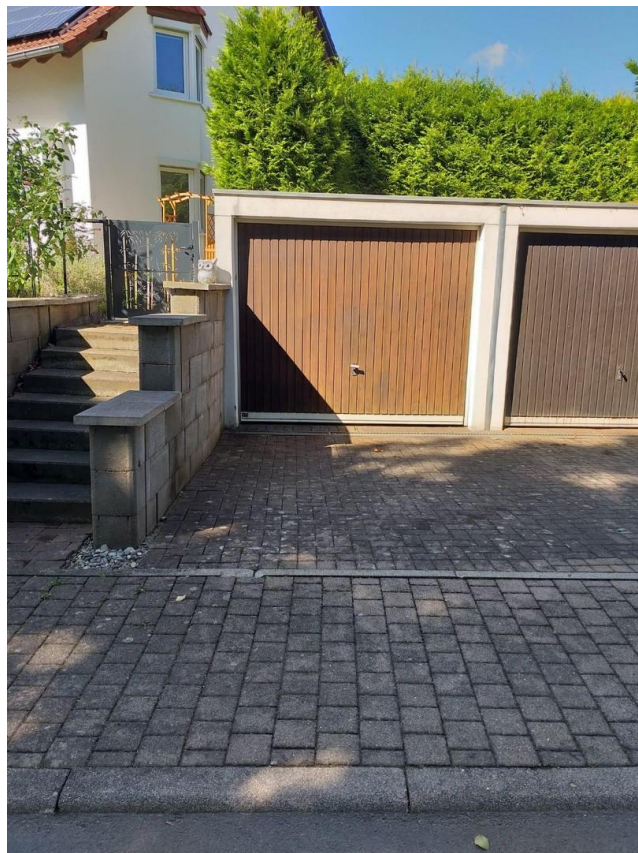


Dachstuhl

# Exposé - Galerie

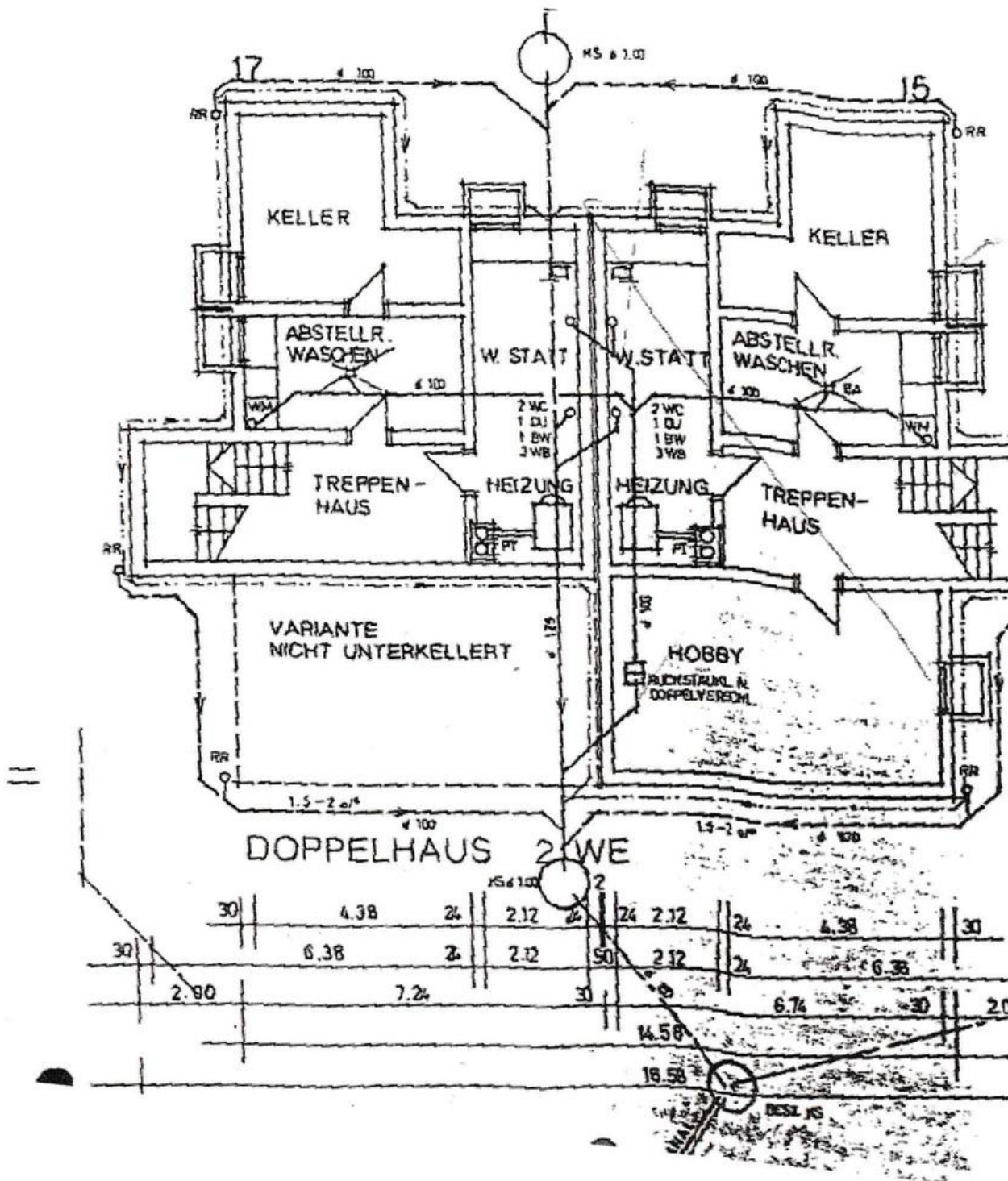


Garage



Garage 2

# Exposé - Grundrisse

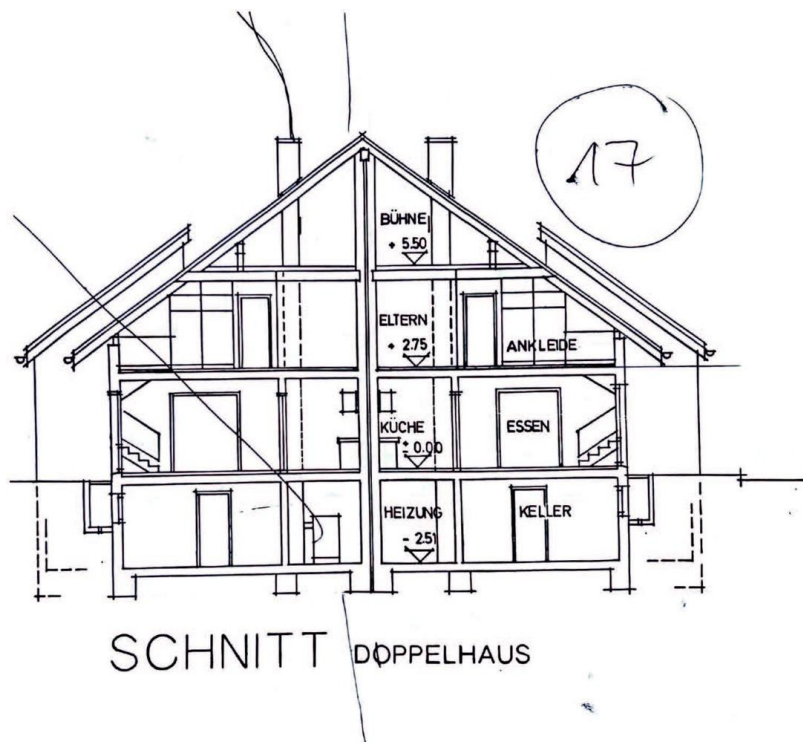


Kellergeschoß

Grundriss Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Querschnitt