

Exposé

Einfamilienhaus in Uhingen

Exklusives Wohnparadies: Modernes Einfamilienhaus in zentrumsnaher Bestlage mit großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-304681

Einfamilienhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:
Verena

73066 Uhingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2011	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.264,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu Fuß alles erreichen und trotzdem im Grünen wohnen? Wer schnell in die Stadt, eine gute Verkehrs- und Zugsanbindung und trotzdem nicht auf seinen großen Garten verzichten möchte, ist hier genau richtig. Das moderne Einfamilienhaus liegt in einer Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr am Rande des Stadtzentrums.

Die örtlichen Gegebenheiten und Grundstücksgrößen sorgen für viel Abstand zu Nachbarhäusern.

Bei diesem Wohnhaus wurde großen Wert auf viel Licht gelegt. Bereits der moderne und stilvolle Eingangsbereich mit maßgefertigten Schränken wird durch integriertes Haustürlicht und den verbauten Glastüren im Haus erhellt. Bodentiefe Fenster erfüllen auch den großzügig angelegten Wohn- und Essbereich mit Licht. Die offene Küche mit breiter Kücheninsel bietet viel Platz und rundet die Wohlfühlatmosphäre ab. Für kuschelige Wintermonate besteht zudem bereits ein Durchbruch und die Ausbaumöglichkeit für einen Kaminofen im Wohnzimmerbereich.

Das durchdachte Raumkonzept zeigt sich auch an der direkt hinter der Küche liegenden Speisekammer mit praktischem Zugriff auf Ihre Vorräte.

Außerdem befindet sich ein Gäste-WC, sowie der Technik-Raum im Erdgeschoss.

Der Anbau aus dem Jahr 2022 erweitert das Erdgeschoss um zwei weitere große Räume, die durch ihre ökologische Bauweise und extra großen Glasfronten für frische Luft und ein gutes Wohnklima sorgen. Die neuen Räume können aufgrund ihrer Größe nicht nur als Schlafzimmer, sondern auch gut als Büro, Gästezimmer oder Fitnessraum genutzt werden.

Im Obergeschoß befinden sich drei weitere Schlafzimmer, eine Ankleide sowie ein großzügiges Badezimmer mit genug Platz für die ganze Familie.

Das Familienbad mit zwei Waschbecken, einer großen Eckbadewanne und ebenerdiger Dusche wird durch ein abgestimmtes Lichtkonzept in Szene gesetzt. Durch die Größe des Bades und die bereits verlegten Anschlüsse lässt sich der Traum einer Sauna in den eigenen vier Wänden einfach verwirklichen.

Die breite Diele verbindet die Zimmer miteinander. Von hier aus ist der Dachboden über eine Auszugstreppe erreichbar und bietet Stauraum innerhalb des Hauses.

Ebenfalls als Stauraum und Unterstellmöglichkeit steht die Doppelgarage und der dahintergelegene Schuppen zur Verfügung. Hier können Gartengeräte, aber auch Holz gelagert werden. Vor der Doppelgarage bietet die großzügige Einfahrt Platz für zwei Fahrzeuge nebeneinander und die Möglichkeit direkt vor der Haustüre zu parken.

Auch der große, komplett eingezäunte, Garten lässt keine Wünsche offen. Hier kann das persönliche Familienparadies verwirklicht werden und leidenschaftliche Gärtner können ungestört ihrem Hobby nachgehen. Die 55 m² große Sonnenterrasse sorgt zudem direkt beim Heraustreten aus dem Wohnzimmer für Urlaubsfeeling. An zu heißen Sommertagen verschafft der Schatten des nördlichen Gartenpavillons die notwendige Abkühlung.

Ein große Hecke umrandet den Garten und sorgt für ausreichend Privatsphäre.

Ausstattung

Energiesparende Bauweise in moderner Holzständerbauweise führt zu einem geringen Energiebedarf und unterstützt damit eine kostengünstige ökologische Lebensweise.

- 3-fach verglaste bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung, jeder Raum separat regelbar, Gasheizung
- Solarthermie für Warmwasser
- Wertige Einbauküche mit Bora Profi Herd und Abzug sowie Siemens Einbaugeräten und pflegeleichter Granit-Arbeitsplatte

- Abdunkelnde Rollläden in allen Räumen
- CAT7-Anschlüsse im neuen Anbau
- Elektrisches Zufahrtstor
- Elektrisches Garagentor
- Wallbox
- Anschlüsse für PV-Anlage vorbereitet
- neuer Außenputz 2022
- Glasfaserleitung wird momentan ausgebaut

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist ab Herbst 2024 bezugsfrei.

Lage

Das Traumhaus ist in Laufdistanz von verschiedenen Schularten, Kindergärten, Apotheken, Fitnessstudios und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Bus- und Zugbahnhof sowie das Stadtzentrum sind ebenfalls in weniger als 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Von hier aus erreicht man Stuttgart sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn in 30 Minuten.

Uhingen selbst bietet zudem zahlreiche Einkaufs-, Bildungs-, Freizeit- und kulturelle Aktivitäten (Hallenbad, Freibad, Sportvereine,...) und liegt verkehrsgünstig an der B10 zwischen Stuttgart und Ulm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	49,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



Garten Süd

Exposé - Galerie



Ausblick Südterrasse



Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche und Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Büro



Fitnessraum

Exposé - Galerie



Gästeklo



Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Badewanne

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

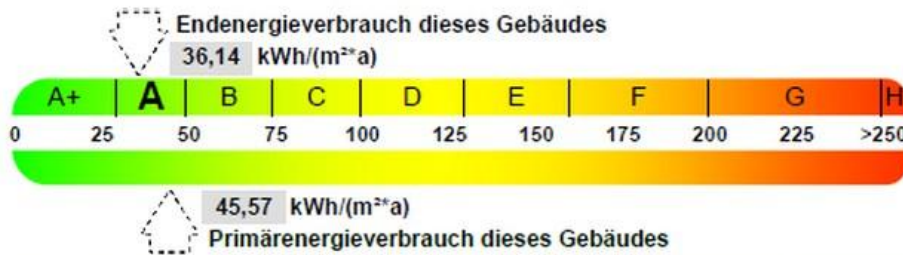
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2024-005277578
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **11,33** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



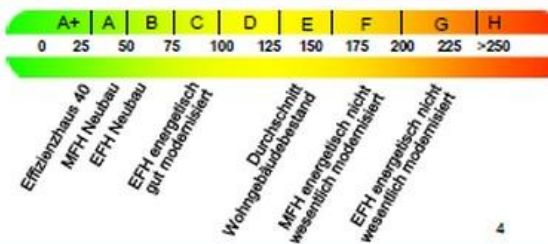
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

36,14
kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas	1,10	14155,86	2548,05	11607,80	1,16
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80	3698,01	0,00	3698,01	1,16

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus