

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dettingen an der Erms In Symbiose mit der Natur und innovativ



Objekt-Nr. **OM-309178**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Niebert

72581 Dettingen an der Erms  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	789,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	217,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1980 fertig gestellte Haus, wurde 2013 bis 2023 saniert/modernisiert und besteht aus zwei Etagen.

Im UG, 2020 modernisiert, eine Einliegerwohnung, für die Selbstnutzung oder als

Ferienwohnung, mit separatem Eingang, Terrasse und Stellplatz,

2 Zimmer, Flur, Garderobe, Küche und Bad mit Dusche, WC & WB, ca. 35 m<sup>2</sup>. Abgetrennt davon, Heizraum, Waschraum/HWR, separaten WC & Dusche Anschlüsse installiert, Keller mit separatem Eingang.

Das EG, der zentrale Punkt des Hauses, überzeugt durch seine individuelle Aufteilung und moderne Gestaltung.

Großer Flur mit offener Treppe ins OG und UG, heller Wohn-Ess-Küchenbereich von ca. 45 m<sup>2</sup>, mit moderner Einbauküche und Geräten in Arbeitshöhe, Backofen & Dampfgarer.

Essbar und Panoramakaminofen, mit direkter Zugang zur Holzterrasse ca. 30 m<sup>2</sup> und überdachtem Balkon ca. 12 m<sup>2</sup>, Gäste WC & WB, neues, großes modernes Bad,

Villeroy & Boch, mit Fußbodenheizung, begehbare Großraumdusche und eingelassener Dreieckbadewanne, mit WC und 2 Waschbecken,

Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Bodentiefen Fenstern, ein weiteres Zimmer und eine Ankleide.

Über die neu gestaltete offene Treppe erreicht man das

OG/DG mit drei Zimmern, Bad mit Badewanne, WC & WB.

Eine Loggia mit toller Aussicht und Balkonkraftwerk. Zwei Bodenkammern sind ebenfalls vorhanden, sowie Abstellmöglichkeiten in den Dachschrägen.

Vor dem Haus befindet sich die Terrasse der Einliegerwohnung und Rasenfläche an die sich der neue Stellplatz, 11 x 4 m anschließt, sowie die Doppelgarage mit Wallboxanschluss fürs E-Auto.

Oberhalb des Hauses, direkt am Waldrand, befindet sich in Hanglage weitere Rasenfläche mit Zugang zum Wald und die ebene Terrasse von ca. 30 m<sup>2</sup> aus Holz.

Der Panoramablick vom Balkon zeigt,

unterschätze niemals die Schönheit eines Sonnenuntergangs und den Blick in die Ferne.

## Ausstattung

Sonstiges:

Sanierung und Modernisierung 2013-2023

\* Balkonkraftwerk, 2 x 395 Watt Solarmodule, 600 Watt

Wechselrichter,

\* Loggia im Obergeschoss, grenzenlose Weitsicht

\* neue Dachfenster,

\* neue Fenster und Tür Süd.- Westseite

\* Terrasse mit Außenküche und Pergola

\* Moderne EBK

- \* Stellplatz 11x4, Naturstein Quader
- \* Infrarot Sauna für 2 Personen,
- \* Pelletheizung neu montiert mit neuen Leitungen und Heizkörper,
- \* alle Fußböden und Türen sind neu, Vinyl, Fliese, Laminat, Kork
- \* Wallbox in der Doppelgarage, mit 22 KW Ladeleistung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das Haus befindet sich in unverbaubarer Aussichtslage in Richtung Süd-West, auf einem sonnenverwöhnten Grundstück am obersten Rand der Wohnsiedlung Buchhalde in einer Sackgasse, nur Anliegerverkehr, sehr ruhig, direkt am Waldrand mit Zugang. Bushaltestelle eine Straße tiefer vorhanden.

Direktanschluss in den Ort und zum Bahnhof. Das direkte Umfeld besteht aus repräsentativen Einfamilienhäusern. Die ausgeprägte Infrastruktur mit Schulen, KiTa's, Ärztehaus, Banken, Supermärkte, Apotheken, Sportstätten uvm., lässt keine Wünsche offen.

Wer Dettingen besucht, fühlt sich in der sympathischen Marktgemeinde mit Tradition augenblicklich wohl. Eingebettet ins Ermstal, zwischen saftig grünen Wiesen und Wald.

Dettingen an der Erms ist eine Gemeinde rund zwölf Kilometer nordöstlich von Reutlingen in Baden-Württemberg. Liegt im oberen Ermstal zwischen den Städten Metzingen und Bad Urach am Fuße der mittleren Schwäbischen Alb und gehört zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart.

Die Bundesstraße 28 führt an der Gemeinde vorbei, ca. 3 km, und verbindet sie im Westen mit Metzingen, Reutlingen und Tübingen und im Osten mit Ulm.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,23 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse ELW

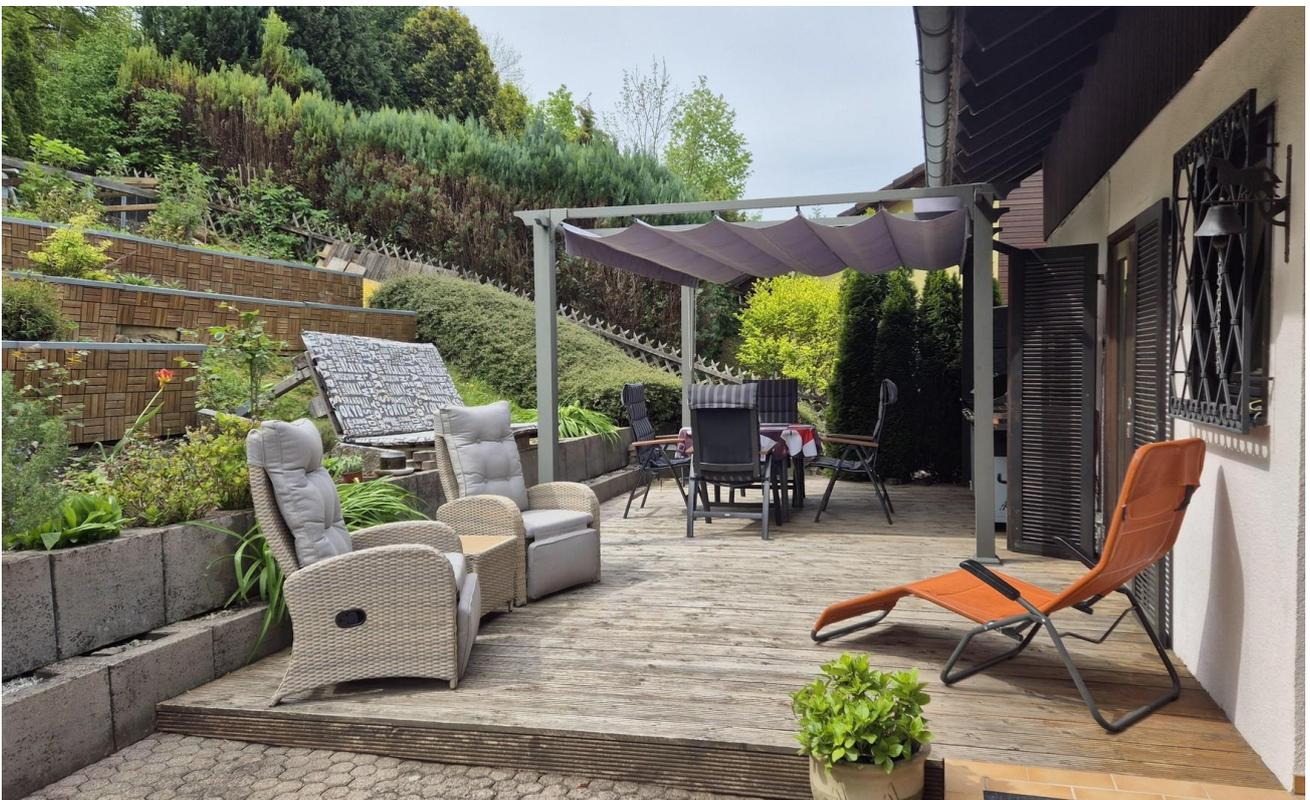


Garten EG von der Terrasse aus

# Exposé - Galerie



Terrasse RG mit Pergola und AK



Terrasse EG und Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



EBK



EBK mit Ausgang zur Terrasse

# Exposé - Galerie



EBK mit Essbar



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer UG

# Exposé - Galerie



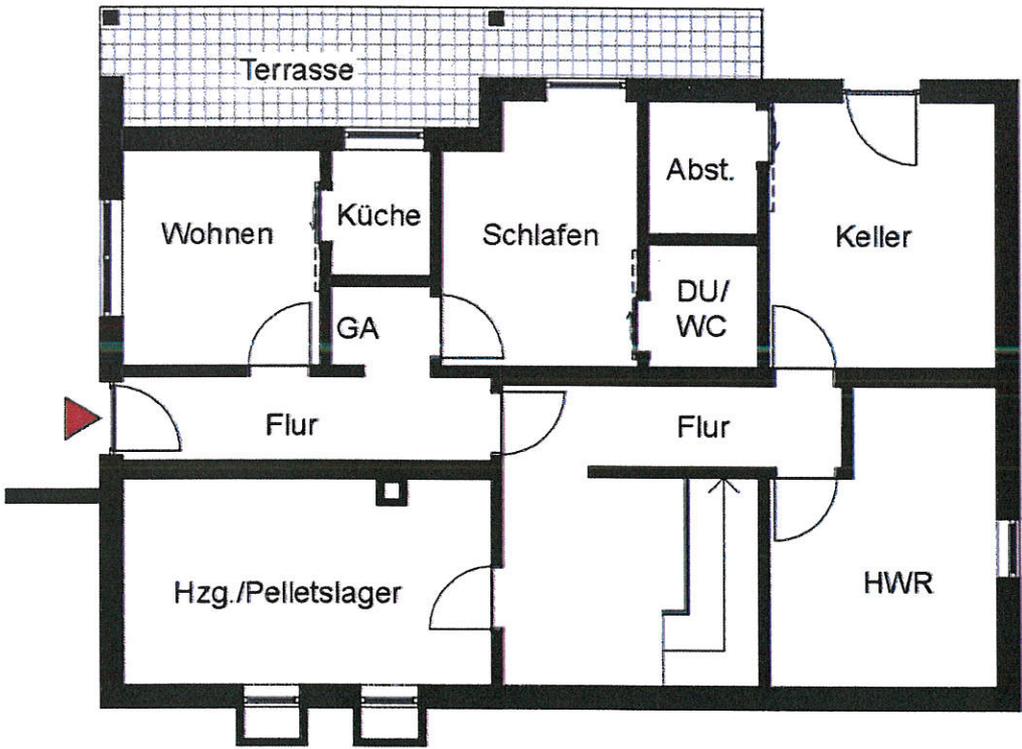
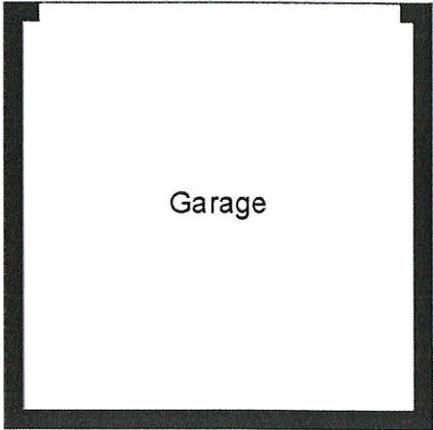
Bad UG



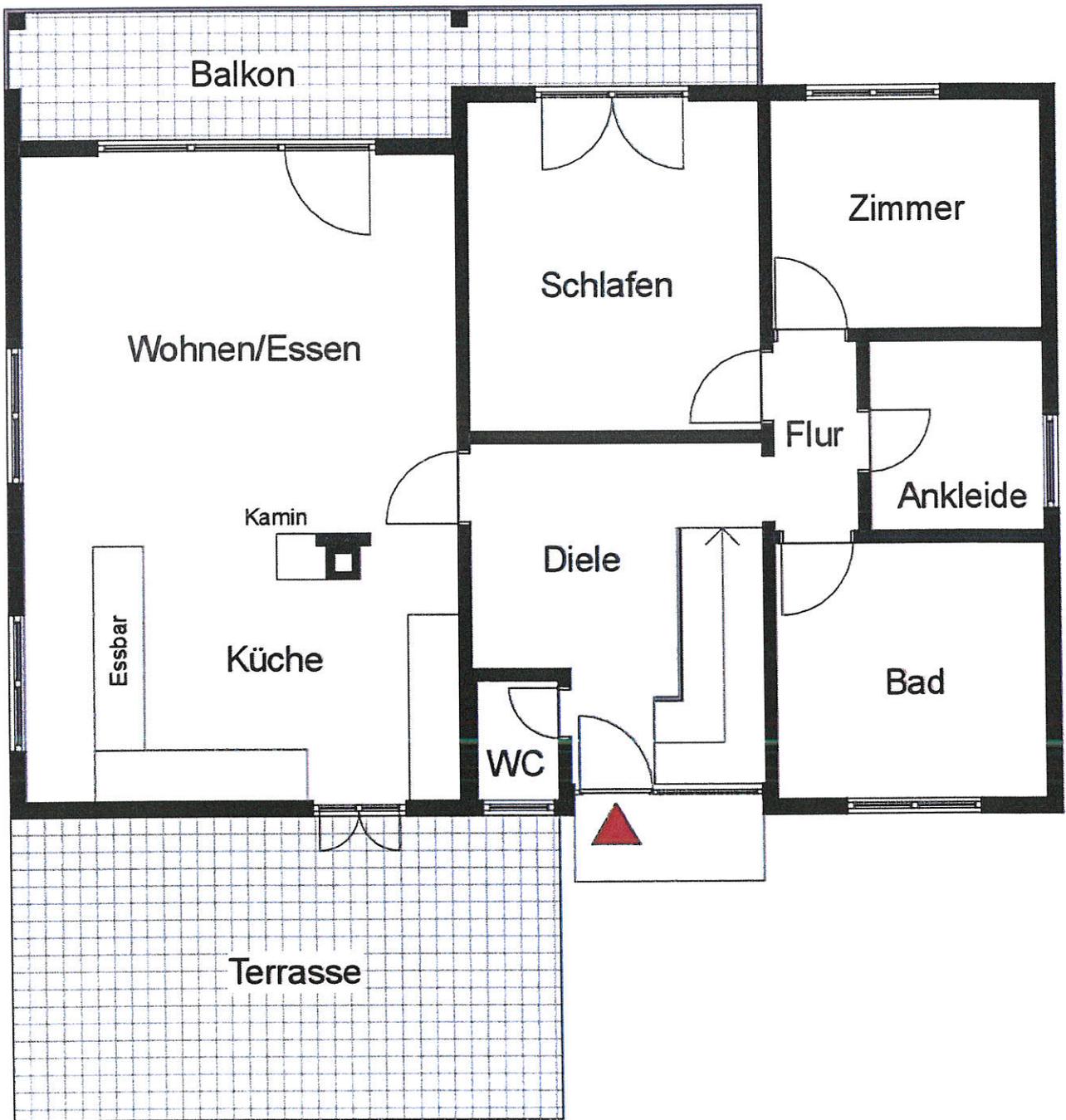
Stellplätze

# Exposé - Anhänge

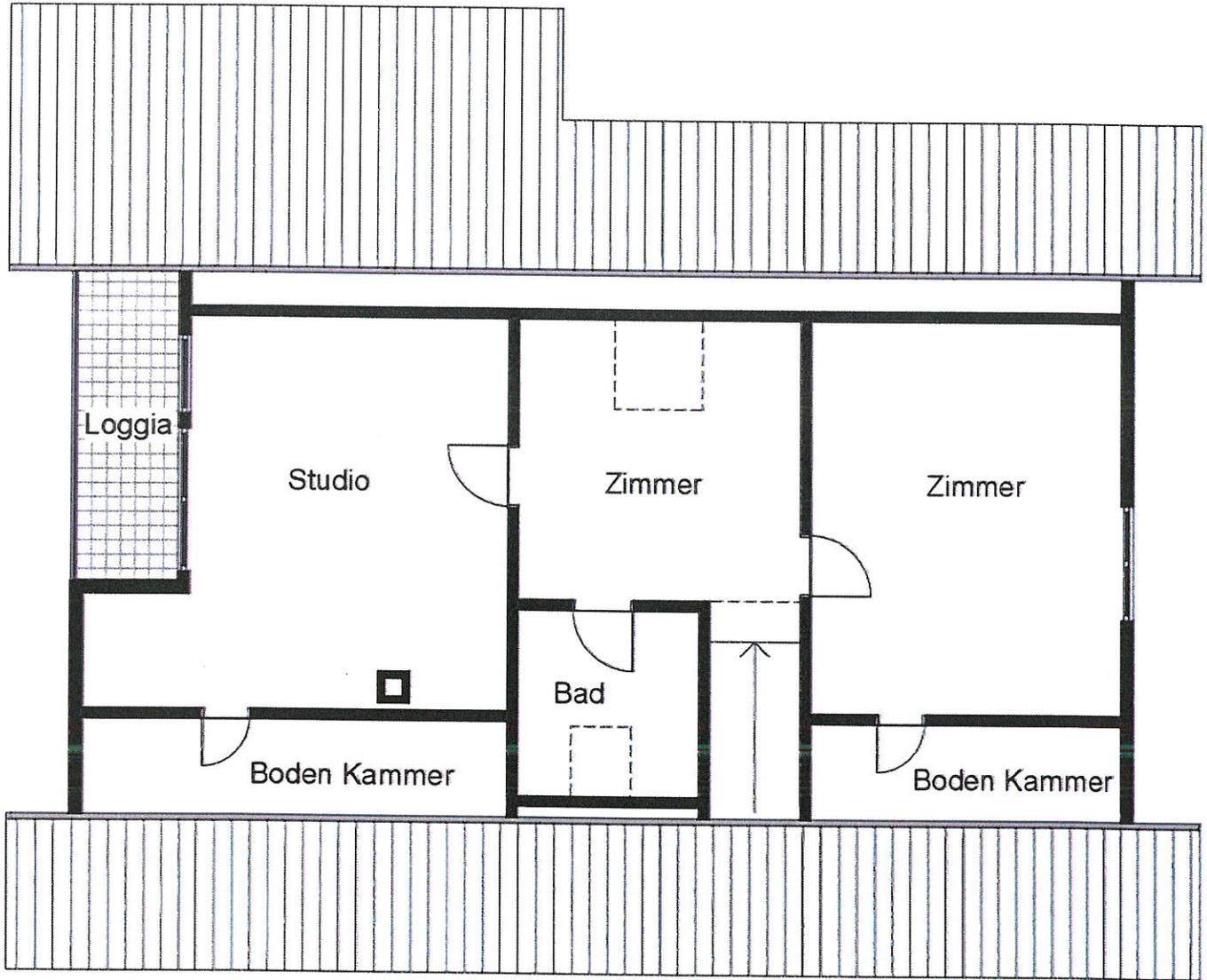
1. Grundriss UG
2. Grundriss EG
3. Grundriss DG



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



# DACHGESCHOSS