

# Exposé

## Einfamilienhaus in Baden-Württemberg - Lauchheim

### Traumhaftes Niedrigenergie-Haus mit Einliegerwohnung und Naturpool



Objekt-Nr. **OM-310113**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Monika Sekler

Hardtsteige 46  
73466 Baden-Württemberg - Lauchheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2001	Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	2.551,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertige, freistehende Wohnhaus am Rande von Lauchheim ist ein wahres Paradies für Lebensgenießer. Mit unverbaubarer Sicht in die Natur und einem atemberaubenden Blick auf die Kapfenburg erfüllt dieses Haus alle Ihre Wohnwünsche.

Kurzbeschreibung:

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus bietet nicht nur eine Einliegerwohnung, sondern auch einen traumhaften Naturpool (9m x 4m) und einen überdachten Whirlpool für entspannende Stunden im Freien. Die große Südwest-Terrasse lädt zum Verweilen und Genießen ein. Das Haus ist durchdacht und einzigartig – hier ist alles auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt.

Wohnbereich:

Der einladende Eingangsbereich führt Sie direkt ins Herzstück des Hauses. Der liebevoll gestaltete Wohnbereich mit einem exklusiven Schwedenofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die moderne Küche, ausgestattet mit einem Mittelarbeitsblock und angrenzendem Vorratsraum, bietet Ihnen viel Platz, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Ein zusätzlicher Raum im Erdgeschoss kann nach Ihren Wünschen genutzt werden.

Kaltwintergarten und Balkon:

Ein Highlight ist der außergewöhnliche Kaltwintergarten (6m x 3,5m) mit vollständig zu öffnender Fensterfront, der 2016 erstellt wurde. Hier genießen Sie einen Ausblick ins Grüne und schaffen sich einen Rückzugsort zur Entspannung.

Obere Etage:

Über den imposanten Treppenaufgang gelangen Sie in die obere Etage, die vier lichtdurchflutete Räume, eine Galerie und ein großes Bad mit Ankleideraum umfasst. Die optimale Grundrissplanung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss ist auch separat erreichbar und bietet eine großzügige, helle Einheit mit Bad, Küche und Gäste-WC – ideal für Kinder, Homeoffice, Gäste oder als vermietbare Einheit.

Außenbereich:

Der Garten mit Naturpool (2018 erstellt) und zusätzlichem überdachten Whirlpool sowie Außendusche ist ein Traum für alle, die das Leben im Freien lieben.

## Ausstattung

Zusätzliche Informationen:

- Elektrische Doppelgarage mit Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus
- Kaminofen
- Zisterne mit Hauswasserwerk
- Hochwertig ausgestattete Einbauküche
- Elektrische Rollläden, zentral steuerbar
- Fußbodenheizung und Lüftungsanlage
- Photovoltaikanlage (9,9 kWp) mit Stromspeicher (6,5 kWh) – seit 2020
- Neue Gasheizung (2023) inkl. Solarmodul; Energieausweis vorhanden; Nachweise für Solarthermie und Photovoltaik nach § 20EWärmeG vorhanden

- Das gesamte Grundstück, einschließlich Haus und Garten, ist komplett eingezäunt
- Optional gibt es eine individuelle Nutzfläche von 1.800 m<sup>2</sup>, die vielseitig verwendet werden kann.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Lage:

Lauchheim ist die kleinste Stadt im Ostalbkreis und bietet eine hervorragende Lebensqualität mit florierender Wirtschaft, kind- und familienfreundlichem Ambiente sowie intakter Natur. In der Gemeinde finden Sie ein vielfältiges Angebot an Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten. Die Anbindung an die Autobahn A7 und die Regionalbahnen sind optimal.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	96,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



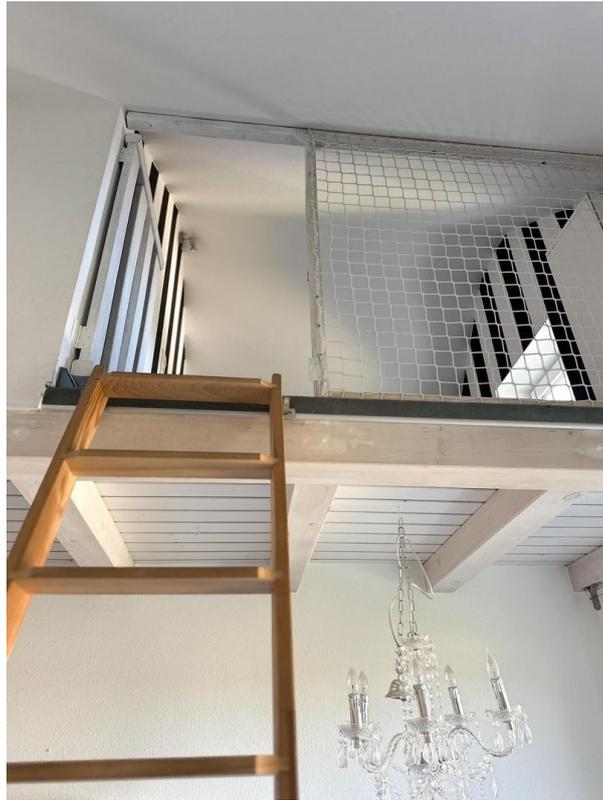
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Hochbett



# Exposé - Galerie

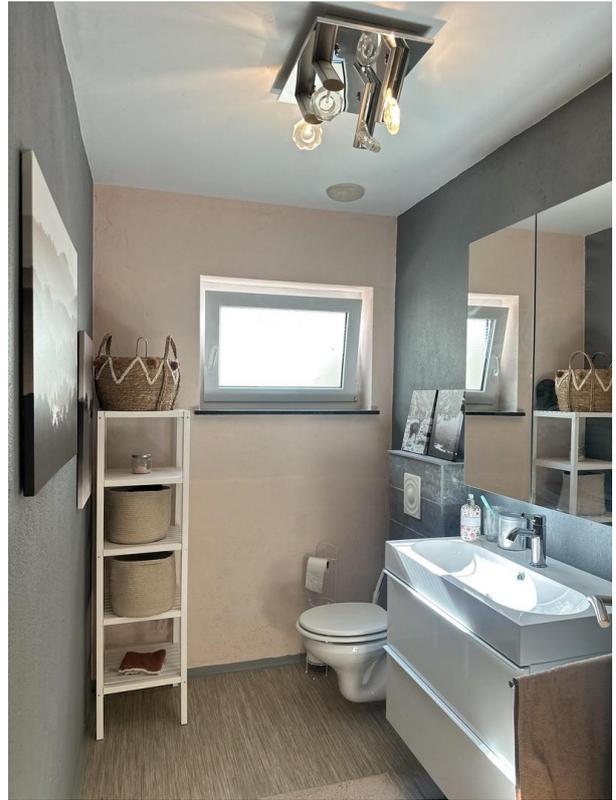


Bad\_OG

# Exposé - Galerie



Bad\_UG Einliegerwohnung



Bad\_UG klein

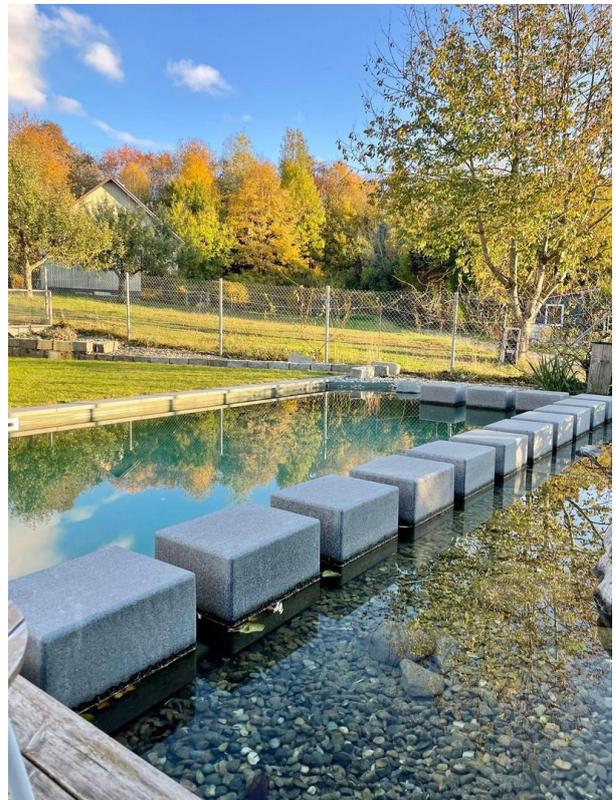


Kaltwintergarten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

