

Uhingen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, Garage und viel Potenzial in Uhingen

Objektnummer: 25120048



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 401 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25120048</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 133,75 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2015</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	272.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Ugingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Ugingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Ugingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Ugingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Ugingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Ugingen

## Die Immobilie



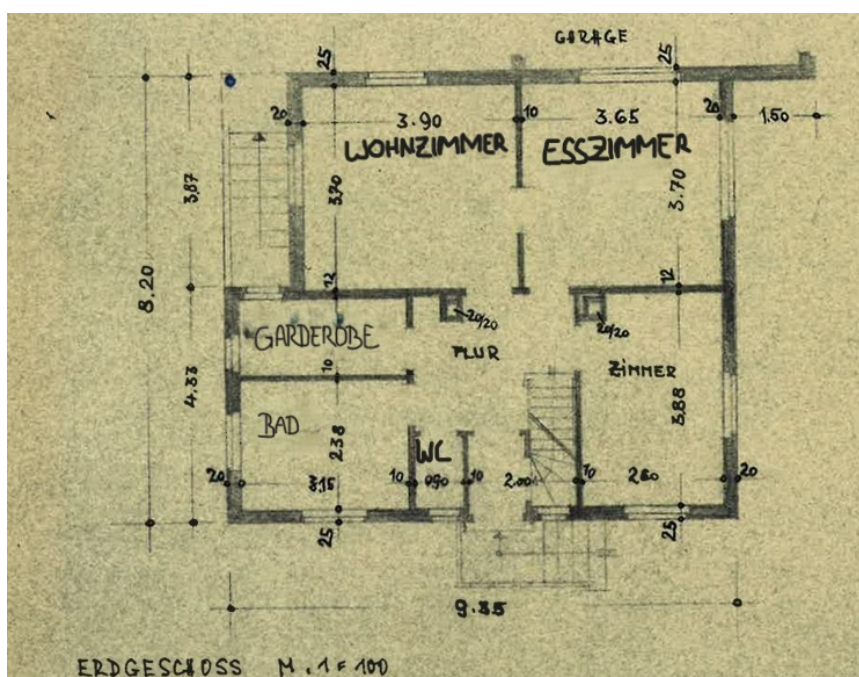
Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



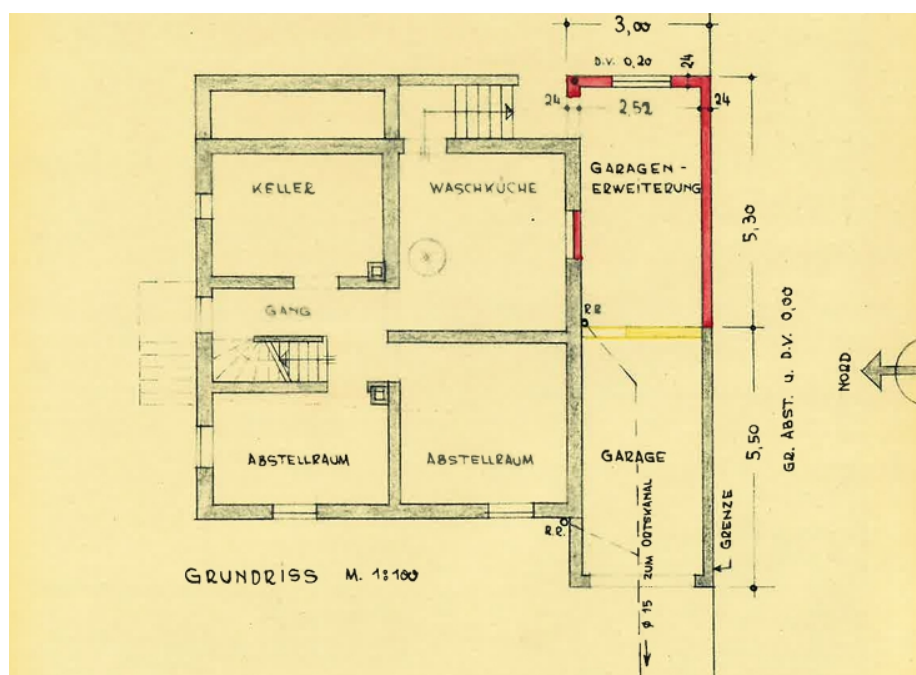
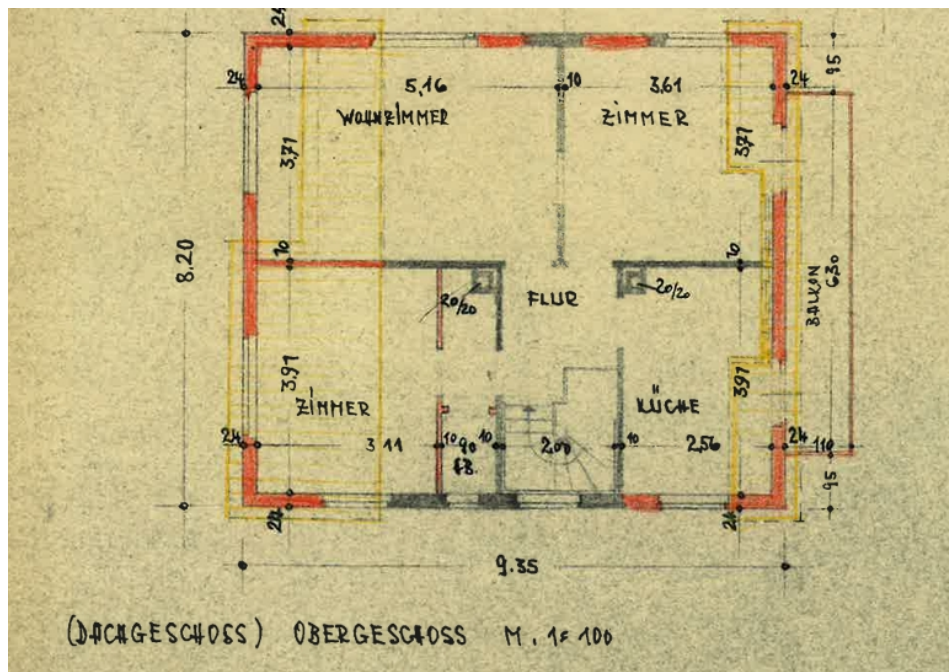
Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen**

## Ein erster Eindruck

Auf einem 401m<sup>2</sup> großen Grundstück in Uhingen befindet sich dieses Wohnhaus aus dem Baujahr 1936. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit rund 134m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot. Der Außenbereich wird durch einen gemütlichen Garten mit Schuppen ergänzt. Eine erweiterte Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Stand der 1970er- und 1980er-Jahre, sodass zeitgemäße Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen sind. Positiv hervorzuheben ist die im Jahr 2015 erfolgte Neueindeckung und Dämmung des Daches.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über den Eingangsbereich in den zentralen Flur des Erdgeschosses. Dieser erschließt sämtliche Räume auf dieser Ebene. Neben einem Schlafzimmer, das sich auch hervorragend als Gästezimmer eignet, stehen ein Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie eine geräumige Garderobe, die ausreichend Stauraum bietet.

Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über eine nahezu vollständige Wohnebene. Auf dieser Etage befinden sich ein weiteres Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie eine Küche und ein Gäste-WC. Zusätzlich ist ein Balkon vorhanden, der sowohl von der Küche als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist

Im Dachgeschoss stehen ein sehr großzügiger Vorraum sowie ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung. Der Vorraum eignet sich ideal als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzliche Aufenthaltsfläche. Die Beheizung des Dachgeschosses erfolgt über Nachtspeicheröfen, während in den anderen Etagen Gaseinzelöfen installiert sind.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein geräumiger Kellerraum mit integrierter Werkstattzeile, eine große Waschküche mit Zugang zum Garten sowie ein klassischer Gewölbekeller.

**Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen**

## **Ausstattung und Details**

**Baujahr 1936**

**Grundstücksfläche 401m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche 133,75m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoss: 58,15m<sup>2</sup>**

**- 3 Zimmer, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sep. WC, Garderobe**

**Obergeschoss: 65,10m<sup>2</sup>**

**- 3 Zimmer, Küche, Gäste-WC, Balkon**

**Dachgeschoss: 10,5m<sup>2</sup>**

**- 2 Zimmer**

**Untergeschoss:**

**-Kellerraum mit Werkstattzeile, Waschküche mit Zugang zum Garten, Gewölbekeller**

**Dach & Fenster**

**- Dach 2015 neu gedeckt und gedämmt**

**- Doppelt verglaste Fenster, Baujahr 1983**

**Heizung**

**- Gaseinzelöfen im Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss**

**- Nachtspeicheröfen im Dachgeschoss**

**Außenanlage:**

**- Garten**

**- Schuppen**

**- Erweiterte Garage**

**- Außenstellplatz**

**Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Grund- und Gemeinschaftsschule Uhingen. Diese Lage bietet insbesondere Familien kurze und sichere Wege im Alltag – Schulen, Kindergärten sowie weitere Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der nahegelegene Bahnhof ermöglichen schnelle Verbindungen nach Göppingen und Stuttgart.**

**Objektnummer: 25120048 - 73066 Uhingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Marcus Rippler**

---

**Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen**

**Tel.: +49 7161 - 60 673 0**

**E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**