

Uhingen

## Spaziosa esperienza abitativa con vista panoramica: elegante casa indipendente con giardino idilliaco a Uhingen

Codice oggetto: 25120026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168,56 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 887 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25120026                                       |
| Superficie netta    | ca. 168,56 m <sup>2</sup>                      |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 4                                              |
| Camere da letto     | 3                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 1989                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 790.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 126.40 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.06.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                                |

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Ugingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Ugingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Ugingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingén

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## Una prima impressione

Questa elegante casa indipendente a Uhingen combina 168,56 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su due piani con un meraviglioso giardino paradisiaco. Un'area esterna curata nei minimi dettagli si estende su un terreno di 887 m<sup>2</sup>, con due terrazze, una casetta da giardino e ampi spazi per la tranquillità, il relax o gli incontri conviviali all'aperto. Un garage doppio, un posto auto coperto e due posti auto aggiuntivi sono disponibili per i vostri veicoli. L'ingresso alla casa si trova al piano superiore, che conduce a un ampio e accogliente ingresso. Da qui si accede a tre camere da letto. Due delle camere condividono un compatto bagno privato con doccia. La camera da letto principale dispone di una cabina armadio, che conduce direttamente all'ampio bagno padronale con doccia, vasca da bagno, doppio lavabo e grande armadio a specchio. Il balcone con vista panoramica è accessibile dalla camera da letto principale e da una delle altre due camere da letto/camerette. Al piano terra, un'ampia zona giorno e pranzo si apre con accesso diretto alla veranda, che può essere utilizzata come ulteriore spazio abitativo tutto l'anno. Nelle giornate più fresche, il camino aperto nel soggiorno crea un'atmosfera accogliente. La cucina a pianta aperta, completa di bancone per la colazione, si integra perfettamente nella zona giorno ed è opportunamente completata da una dispensa adiacente. Al piano terra si trovano anche un bagno per gli ospiti e tre ulteriori locali simili a seminterrati, tra cui il locale caldaia, ideali da utilizzare come ripostiglio, locale hobby o locale tecnico. La casa è stata costantemente sottoposta a manutenzione e modernizzazione nelle aree chiave: il tetto è stato completamente rifatto e isolato nel 2021 e alcune finestre sono state sostituite con unità moderne nello stesso anno. Le finestre a tutta altezza in molte stanze garantiscono un'ampia luce naturale e una sensazione di apertura. Le piastrelle in pietra naturale in tutta la casa (escluse le camere da letto) conferiscono alle zone giorno un'atmosfera elegante e senza tempo. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole, integrato dai radiatori nei bagni. Il riscaldamento è fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas installato nel 1989. Una casa come questa è meglio viverla di persona. Se questo vi interessa, vi invitiamo cordialmente a visitare la casa. Lasciatevi convincere dal fascino speciale e dall'ampiezza di questa proprietà in loco.

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## Dettagli dei servizi

### Allgemein:

- Fußbodenheizung + Designer Heizkörper und Handtuchwärmer in Bädern
- Natursteinfliesen im gesamten Haus (exkl. Schlafzimmer)
- z.T. bodentiefe Fenster, teilweise 2021 ausgetauscht
- Dach 2021 neu gedeckt und gedämmt

### Außenanlagen:

- Carport, Doppelgarage, zwei Stellplätze
- großer, gepflegter Garten inkl. Gartenhäuschen
- zwei Terrassen, Hauptterrasse inkl. Markise

### Erdgeschoss:

- offener Wohn- und Essbereich inkl. Küche mit Theke und Speisekammer
- Gäste WC
- drei kellerähnliche Räume inkl. Heizraum und Waschküche

### Dachgeschoss:

- drei Schlafzimmer
- zwei Bäder, jeweils en Suite
- Ankleidezimmer
- Balkon

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Uhingen. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des mittleren Filstals überzeugt die Stadt mit einem hohen Maß an Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und ein vielfältiges gastronomisches Angebot sind schnell erreichbar. Auch das Bildungs- und Betreuungsangebot ist mit Kindergärten und Schulen umfassend abgedeckt.

Für Freizeit und Bewegung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Besonders der nahegelegene Haldenwald bietet sich für ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen in grüner Umgebung an.

Auch verkehrstechnisch ist Uhingen ideal gelegen: Der örtliche Bahnhof bietet eine direkte Zugverbindung nach Göppingen, Plochingen und Stuttgart und macht die Stadt damit auch für Pendler attraktiv.

Die B10 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte sowie Stuttgart und Ulm.

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25120026 - 73066 Uhingen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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