

Uhingen

# Großzügiges Wohnerlebnis mit Weitblick – stilvolles Einfamilienhaus mit Gartenidylle in Uhingen

Número da propriedade: 25120026



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

PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 168,56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 887 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25120026 - 73066 UHINGEN

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25120026                                                           |
| Área                   | ca. 168,56 m <sup>2</sup>                                          |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                    |
| Quartos                | 4                                                                  |
| Quartos                | 3                                                                  |
| Casas de banho         | 2                                                                  |
| Ano de construção      | 1989                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 790.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda        |

Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve              | Consumo final de energia                                 | 126.40 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 23.06.2035                    | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1989                              |

Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uchingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120026 - 73066 UHINGEN

## Uma primeira impressão

Dieses stilvolle Einfamilienhaus in UHINGEN vereint mit 168,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügiges Wohnen auf zwei Etagen mit einem wunderschönen Gartenparadies. Auf einem 887 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich ein liebevoll gestalteter Außenbereich mit zwei Terrassen, einem Gartenhäuschen sowie ausreichend Platz für Ruhe, Erholung oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, ein Carport und zwei weitere Stellplätze zur Verfügung.

Man betritt das Haus auf der oberen Etage und gelangt zunächst in einen großzügigen, einladenden Eingangsbereich. Von hier aus erschließen sich drei Schlafzimmer. Zwei der Zimmer teilen sich ein kompaktes Bad en Suite mit Dusche.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein eigenes Ankleidezimmer, das direkt in das großzügige Hauptbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und großem Spiegelschrank führt.

Der Balkon mit Weitblick ist sowohl über das Hauptschlafzimmer, als auch über eines der beiden weiteren Schlafzimmer/Kinderzimmer zu erreichen.

Im Erdgeschoss öffnet sich dann ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten, der ganzjährig als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann.

An kühleren Tagen sorgt der offene Kamin im Wohnzimmer für eine behagliche Atmosphäre.

Die offen gestaltete Küche inkl. Theke fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und wird durch eine angrenzende Speisekammer praktisch ergänzt. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC sowie drei weitere, kellerähnliche Räume, darunter auch der Heizraum – ideal als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsräume nutzbar.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in zentralen Bereichen modernisiert: So wurde das Dach im Jahr 2021 vollständig neu eingedeckt und gedämmt; ein Teil der Fenster im selben Jahr durch moderne Elemente ersetzt. Bodentiefe Fenster sorgen in vielen Räumen für besonders viel Licht und ein offenes Raumgefühl.

Natursteinfliesen im gesamten Haus (exkl. Schlafzimmer) verleihen den Wohnbereichen ein edles, zeitloses Ambiente. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die durch zusätzliche Heizkörper in den Badezimmern ergänzt wird.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1989.

Ein Zuhause wie dieses erlebt man am besten persönlich. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, laden wir Sie herzlich ein, das Haus bei einer Besichtigung kennenzulernen. Lassen Sie sich vor Ort vom besonderen Charme und der Großzügigkeit dieses Objekts überzeugen.

Número da propriedade: 25120026 - 73066 Ugingen

## Detalhes do equipamento

### 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

Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uhingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uhingen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25120026 - 73066 Uhingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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