

Wäschenbeuren

# Traumhafte Villa mit viel Charme und Stil

Objektnummer: 24120021



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

KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 387,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.306 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

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

Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24120021	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 387,31 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	07.08.2034	Endenergiebedarf	99.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



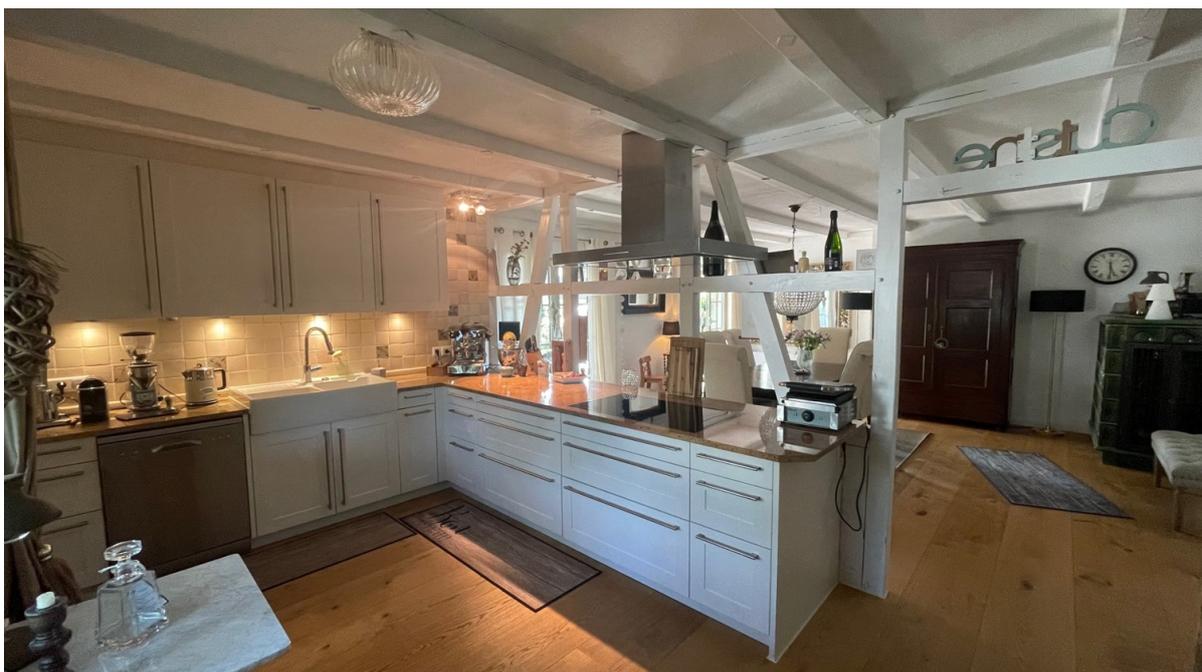
Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



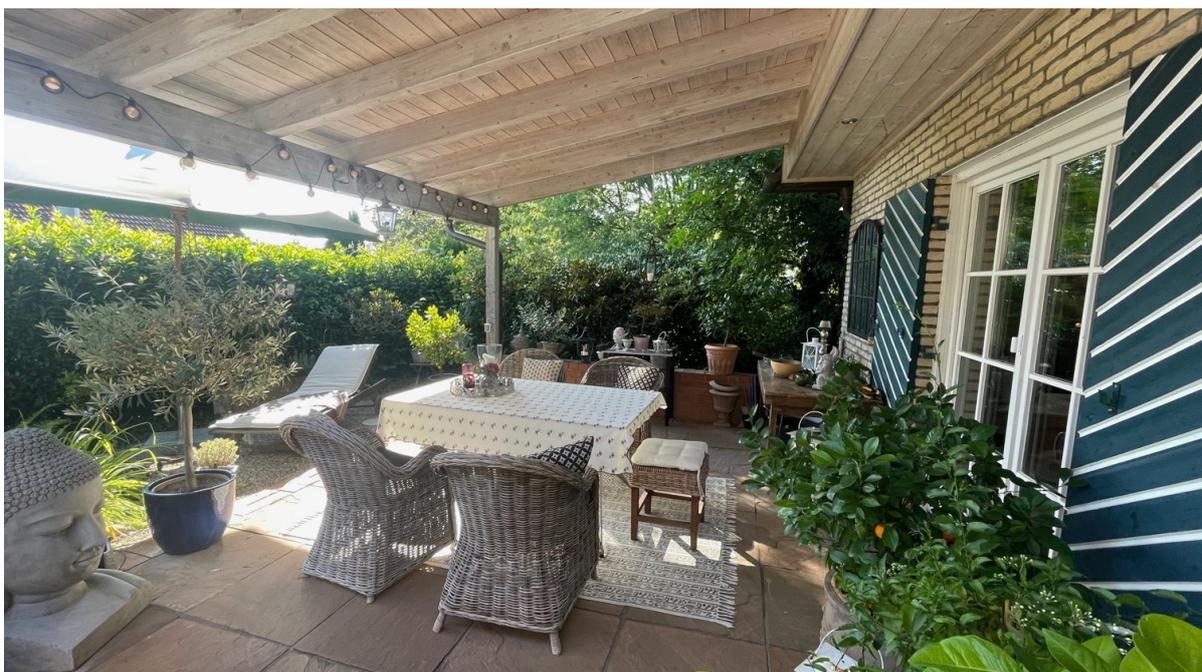
Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschensbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



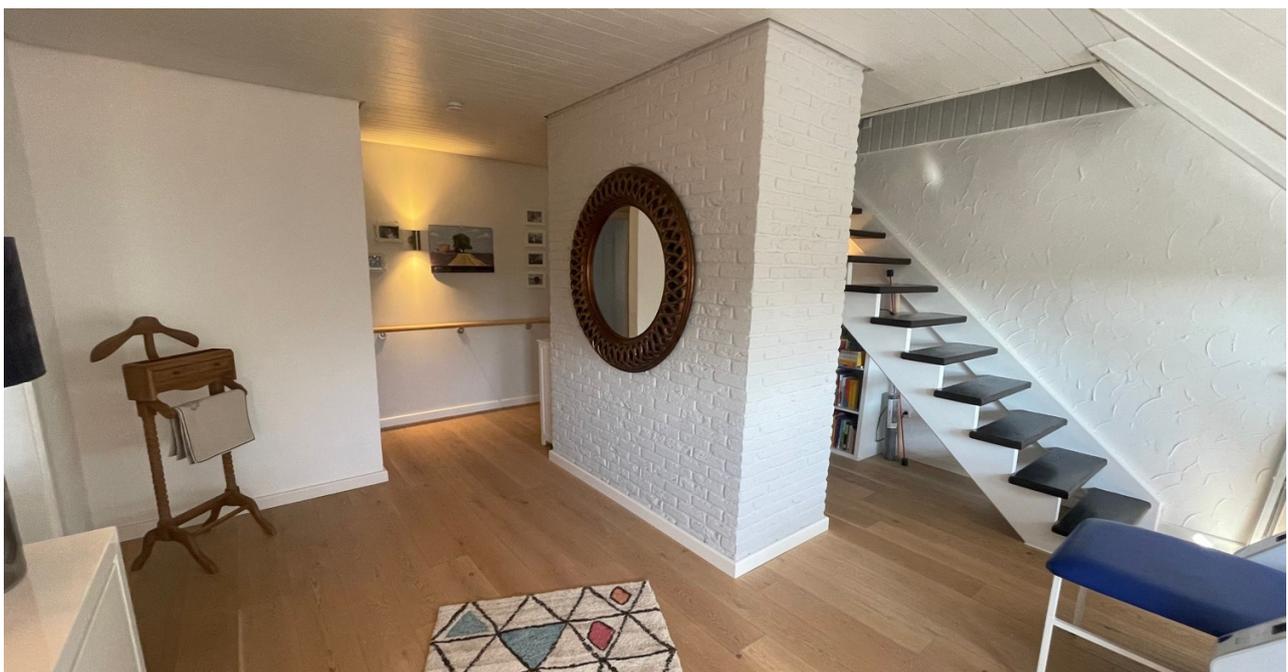
Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Ein erster Eindruck

Dieses komplett sanierte und energetisch hochwertig ausgestattete Luxus-Objekt wird Sie begeistern. Die Landhaus-Villa besticht durch ihren ganz besonderen Charme, Gemütlichkeit und Stil. Technisch ist das Haus auf dem höchsten Standard: das in Holzständerbauweise errichtete Objekt wurde mit einer Vollklinkerfassade versehen, besitzt somit einen doppelten Wandaufbau und hat damit ein sehr gutes Raumklima und Dämmung. Im Jahr 2010 wurden die Fenster in eine 3-fach-Verglasung getauscht, das Dach wurde mit hochwertigen Ziegeln neu gedeckt und gedämmt. In den Jahren 2020-2023 wurden dann diese technischen Sanierungen getätigt: •Neue Heizungsanlage: neuer Flüssiggastank mit eigenem Blockheizkraftwerk und Speicherung über einen Akku-Schrank mit Blackout-Netztrennung. Somit sind Sie unabhängig versorgt. •Neuer Hausanschlüsse für Wasser, Strom und Telekom •Neuer Strom-Schaltschrank •Neuer Wasserentkalker und Hauptwasserfilter •Glasfaser-Leerrohr verlegt Ebenfalls in diesem Zeitraum wurden die Wohnräume komplett saniert und umgebaut: •Neuer nutzbarer Wohnbereich im UG (früheres Schwimmbad) •Neue Vollholztüren •Neue Böden in fast allen Räumen •Neues Gäste-WC im EG •Neue Lichtschalter und Steckdosen •Grundriss-Neugestaltung, so dass ein Ankleidezimmer anstelle eines zweiten Bades entstand (Rückbau zu einem Bad ist jederzeit möglich, da die Anschlüsse vorhanden sind) •Terrassen eingeebnet •Salzwasserpool im Garten errichtet Die Villa bietet somit auf 387qm Wohnfläche sehr viel Platz für gehobene Ansprüche auf höchstem Qualitätsstandard und lässt auf dem 1.306qm großen Grundstück viel Freiraum zur Freizeitgestaltung. Der nicht einsehbare Außenbereich lässt das Gefühl einer Urlaubsoase aufkommen. Auf mehreren Terrassen und Gartenflächen können Sie die Sonne suchen oder meiden. Der Salzwasserpool im Garten lädt zum Erfrischen ein, so dass hier keine Wünsche offenbleiben. Im Haus finden Sie folgende Räumlichkeiten auf den 3 Stockwerken: Erdgeschoss: •Eingangsbereich •Hauswirtschaftsraum/Waschküche •Gäste WC •Offene Küche mit Essbereich (Wohnküche) und sichtbarem Gebälk •Wohnzimmer und durch offenes Gebälk abgetrennte Bibliothek/Lesebereich •Arbeitszimmer Obergeschoss: •Elternschlafzimmer •Kinderzimmer 1 mit Ankleidezimmer •Kinderzimmer 2 •Badezimmer mit großer begehbare Dusche, Waschbecken und WC •Studio mit Treppe in das nicht zur Wohnfläche gehörige Dachgeschoss, welches viel Stauraum bietet Untergeschoss: •Sehr großes Büro (66qm) oder Gästezimmer mit eigener Terrasse •Raum mit Badanschlüssen (Bad wurde ausgebaut) •Kalkeller für Lebensmittel •Kellerraum mit viel Staumöglichkeit •Technik-Raum

Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Ausstattung und Details

- Neueste Heiztechnik mit Stromspeicherung
- Echtholzdielen-Boden in allen Wohnräumen
- Hochwertige Küche mit Induktionsherd und einem Backofen von Gaggenau
- Toller großer Garten mit viel Baumbestand
- Doppelgarage
- PKW Außen Stellplatz seitlich und vor der Garage
- Gartenhütte für Geräte
- Tor zur Hofeinfahrt

Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Alles zum Standort

Das zwischen Göppingen und Lorch gelegene Wäschenbeuren bietet Ihnen direkten Zugang zur Natur. Wander- und Fahrradwege ermöglichen zahlreiche Freizeitbeschäftigung nah an der Natur. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden, weiterführende Schulen sind im nur 10km entfernten Göppingen umfangreich vorhanden. Ebenfalls in Göppingen ist der Bahnhof mit Anschlüssen mit dem Regio nach Stuttgart. Schnellbus-Anbindung an den X93 (Regiobuslinie Göppingen-Lorch) Schnelle Anbindung über B297 an die B29 Richtung Stuttgart oder Aalen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheke, zwei Banken, ein Fitness-Studio und eine Tankstelle sind im Ort selbst vorhanden.

**Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 99.56 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17 Göppingen  
E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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