

Wäschenbeuren

# Traumhafte Villa mit viel Charme und Stil

Property ID: 24120021



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

**PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 387,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.306 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## At a glance

Property ID	24120021	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 387,31 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	7	Condition of property	Completely renovated
Bedrooms	3	Construction method	Timber frame
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1976		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Energy Data

Energy Source	Liquefied gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	07.08.2034	Final Energy Demand	99.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Block	Energy efficiency class	C



Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschensbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschensbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschensbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## The property



Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## The property



Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## The property





Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## A first impression

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

Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## All about the location

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.



Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Other information

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.

Property ID: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)