

Wäschenbeuren

# Traumhafte Villa mit viel Charme und Stil

CODE DU BIEN: 24120021



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

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 387,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.306 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24120021
Surface habitable	ca. 387,31 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1976
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.195.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz liquide	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2034	Consommation d'énergie	99.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Cogénération	Classement énergétique	C



CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschensbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschensbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschelbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäscheneuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété



CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## La propriété





CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Une première 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

CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)