

Wäschenbeuren

# Traumhafte Villa mit viel Charme und Stil

????????? ??????????: 24120021

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.195.000 EUR • ??????????: ca. 387,31 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ?????: 1.306 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?? ??? ??????

???????? ??????????	24120021	????? ???????	1.195.000 EUR
????????????	ca. 387,31 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	????????????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ??		
??????????	7	????? ???????????????	2023
?????????????? ???	3	?????????	???????? ??????????
????????????	1	????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1976	??????	
?????? ?????????????	1 x ?????????????	????????	?????????, WC
	?????? ?????????????,		????????????,
	1 x ???????		????????, ???????,
			??????, ??????

???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

????????????? ???????????

???? ???????????	?????????????? ??????	???????????????? ????????????	BEDARF
????????????? ???????????????? ???????? ???	07.08.2034	???????? ?????? ????????????	99.56 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ???????????	????????????? ???????? ????? ????????????? ????????????? ?????????????	???????????? ???????????? ????????????	C

???????? ?????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?? ????????



???????? ?????: 24120021 - 73116 Wäschensbeuren

?? ????????



???????? ?????: 24120021 - 73116 Wäschbeuren

?? ????????



???????? ?????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?? ?????????





???????? ?????: 24120021 - 73116 Wäschelbeuren

?? ????????



???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäscheneuren

?? ?????????



???????? ????????: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

?? ????????



???????? ?????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?? ?????????



???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäscheneuren

?? ?????????



???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschelbeuren

?? ?????????



???????? ?????: 24120021 - 73116 Wäschelbeuren

?? ????????



???????? ????????: 24120021 - 73116 Wäschenebeuren

?? ????????





???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?? ?????????



???????? ????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?? ????????



???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?? ?????????



??????? ???????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

??? ?????? ???????????

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

??????? ????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24120021 - 73116 Wäschenbeuren

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)