







Objektnummer 376975

# Liebevoll renoviertes Einfamilienhaus mit großem Garten in angenehmer Wohnlage

#### Eckdaten

Kaufpreis Provision Wohnfläche Anzahl Zimmer 579.000,00 € 3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.) inkl. MwSt. 110,0 m<sup>2</sup> 5,5



Baujahr 1960

Zustand Modernisiert

Letzte Modernisierung 2004 badezimmer 2004 elektrik, wasserleitungen 2010 fenster

Ausstattungskategorie Gehoben

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Einbauküche Bodenart Fliesen, Parkett Kamin

Heizungsart Zentral Befeuerung Öl

Stellplatzart Garage, Carport

Ausrichtung Balkon/ Terrasse Südwest

Kabel/SAT TV

Wasch / Trockenraum

Unterkellert Abstellraum Rolladen Dachboden Keller

#### Energieausweis

Energieausweistyp Bedarfsausweis Gültig bis 11.03.2035

Mit Warmwasser trü
Energiebedarf 263,9
Energieträger ÖI

Energieträger Öl Energieeffizienzklasse H Geltende EnEV 2008

Gebäudeart Wohngebäude

## Objektbeschreibung

Kontakt:



#### Lage

Lorch-Waldhausen, eingebettet im malerischen Ostalbkreis, ist ein charmantes Dorf, das durch seine idyllische Lage besticht. Umgeben von dichten Wäldern und sanften Hügeln bietet der Ort eine perfekte Kulisse für Naturliebhaber und Wanderfreunde. In Waldhausen kann man die Natur in vollen Zügen genießen, während man gleichzeitig die Nähe zur Stadt Lorch schätzt, die nur wenige Minuten entfernt ist.

Den Bahnhof von Waldhausen erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

#### **Objektbeschreibung**

Dieses charmante freistehende Einfamilienhaus ist ein wahres Traumhaus für Familien und bietet alles, was das Herz begehrt. Der gelungene Grundriss und die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohlfühlambiente, das zum Verweilen einlädt.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem freundlichen Eingangsbereich empfangen. Rechter Hand finden Sie ein separates WC, während geradeaus die Diele und links die Treppe zum Obergeschoss führen. Rechter Hand erreichen Sie die moderne Einbauküche. Hier trifft Funktionalität auf Ästhetik – ideal für kulinarische Abenteuer. Das Highlight des Hauses ist der großzügige Wohnbereich, der direkt zur Terrasse und in den Garten führt – ideal für entspannte Sommerabende. Das angrenzende Esszimmer mit Kaminofen verleiht dem Raum eine einladende Gemütlichkeit.

Im Obergeschoss warten ein gemütliches Schlafzimmer mit Balkon sowie ein Kinderzimmer und ein kleineres Zimmer darauf, individuell gestaltet zu werden. Das Tageslichtbadezimmer überzeugt mit einer eleganten Badewanne, einer separaten Dusche, einem Doppelwaschtisch sowie einem Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohlfühlklima sorgen. Ein separates WC bietet weiteren Komfort für die ganze Familie.

Vollständig unterkellert, beinhaltet die Immobilie eine Vielzahl an Kellerräumen sowie einen Vorratsraum und eine praktische Waschküche mit Dusche und Zugang zum Garten. Hier wohnen Sie in einer ruhigen und angenehmen Umgebung – ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen!



#### Ausstattung

Küche mit moderner Einbauküche 2021

Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, Handtuchheizung und Fußbodenheizung

Parkett im Wohn-/ Schlaf-/ Kinderzimmer und Büro

Fliesen in Küche, Bad und dem Eingangsbereich

Terrasse mit Markise und Zugang zum Garten

Balkon

Garten mit Vorbereitung für einen Pool

Gartenhäuschen

Garage mit elektrischem Torantrieb

**Carport** 

2 Regenwasserzisternen 6.000 Liter und 8.000 Liter

2004 Elektrik und die Wasserleitungen wurden komplett erneuert

2010 Weru Wärmeschutzfenster mit elektrischen Funkrollläden

2007 Kachelofen

2013 Dach gedeckt und gedämmt

2024 Solarspeicher



### Sonstiges

Alle Objektangaben beruhen auf Mitteilungen des Veräußerers. Eine Haftung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Besichtigung und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über uns. Im Übrigen verweisen wir auf unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir für den Exposéversand Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer benötigen.























