

Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

# DHH mit Wintergarten, Einliegerwohnung und schönem Garten

Objektnummer: 25120005

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 441 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

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

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25120005                  |
| Wohnfläche   | ca. 218,02 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 485.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1998                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 101.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 28.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1972              |

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ruhiger Lage von Büchenbronn! Diese charmante Doppelhaushälfte überzeugt mit großzügigen Räumlichkeiten, einer durchdachten Aufteilung und vielen liebevollen Details – ideal für Familien, Paare oder alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten. In einer Sackgasse gelegen befindet sich dieses Schwedenhaus vom Typ Angelholm 105. Im Erdgeschoss begrüßt ein einladender Flur die Bewohner und Besucher. Angrenzend befindet sich die separate Küche, die ausreichend Platz für kulinarische Kreationen bietet. Das Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum ergänzen den Eingangsbereich. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer schafft eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen und Beisammensein. Von hier aus gelangt man in den großzügigen und beheizten Wintergarten, der einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten bietet. Der Garten selbst ist ein idealer Ort für gesellige Stunden und verfügt über einen charmanten Pavillon/Gartenhaus mit maßgefertigten Tisch und Sitzbank für gemütliche Stunden. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch drei komfortable Schlafzimmer sowie ein vollständig saniertes Tageslichtbad. Dieses besticht durch seine moderne Ausstattung und eine begehbare Dusche, die ein zusätzliches Maß an Komfort bietet. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet einen weiteren großen Raum zur individuellen Nutzung, ob als zusätzlicher Wohn- oder Stauraum, oder als Rückzugsort für Hobby oder Beruf. Das Untergeschoss wurde durch den separaten Eingang so gestaltet, dass es als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Es umfasst ein weiteres Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Ein besonderes Highlight im Untergeschoss ist der Partyraum, der mit einer beeindruckenden Bar ausgestattet ist und sich ideal für festliche Anlässe und gesellige Runden eignet. Zusätzlich gibt es noch einen Kellerraum zur Aufbewahrung, eine Waschküche und ein Öllager mit 6.000l Ölfassungsvermögen.

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Ausstattung und Details

- \*großes Wohn-Esszimmer
- \*beheizter Wintergarten
- \*toller Garten mit Holz-Pavillion
- \*4 Schlafzimmer über EG und OG verteilt
- \*modernes Tageslichtbad
- \*sep. Gäste WC
- \*Abstellraum
- \*Partyraum im UG
- \*Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad
- \*Garage mit elektrischen Tor

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Ebersbach-Büchenbronn. In wenigen Autominuten ist man in Ebersbach, welches eine gute Infrastruktur bietet. Sämtliche Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind hier vorhanden, ebenso die Anbindung an die B10. Auch der Bahnhof mit Anschlüssen nach Stuttgart und Ulm ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar.

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25120005 - 73061 Ebersbach an der Fils / Büchenbronn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

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)