

# Exposé

## Einfamilienhaus in Pfullingen

### Großzügiges Architektenhaus mit traumhafter Aussicht



Objekt-Nr. **OM-330274**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

72793 Pfullingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.05.2025
Grundstücksfläche	840,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilien oder Mehrgenerationen massiv Haus ruhig gelegen mit viel Platz zum Wohlfühlen. Das präsentiert sich auf den ersten Blick durch den offenen über zweistöckwerke hohen Eingangsbereich und setzt sich im Wohnzimmer fort durch ein Gefühl nach Freiheit mit der hohen Decke gefolgt vom großartigen über 180° Panorama Ausblick über die Stadt. Ein zentraler Kachelofen sorgt an kalten Abenden zusätzlich für behagliche Wärme während in der Stadt die Lichter angehen.

Im Erdgeschoss liegt neben dem Wohnzimmer mit Essecke und offener Küche mit einer (Bar)Insel, ein grosszügiges Schlafzimmer und auch ein gemütlicher zum Teil überdachtes Balkon mit angrenzendem Wintergarten. Perfekt zum Sonne tanken oder ausruhen im Grünen. Im Foyer befindet sich das zentrale Treppenhaus mit Treppenlift. Im EG befindet sich noch das neu gestaltete Bad und WC, Garderobe und zwei weitere Räume als HWR und Büro nutzbar.

Dachgeschoss ist zum Teil ausgebaut mit 2 Schlafzimmern (eins mit begehbaren Kleiderraum) und WC und es besteht hier noch eine weitere Ausbaumöglichkeit.

Im UG1 ist wieder ein grösszügiges Schlafzimmer, eine zweite Küche mit angrenzendem HWR, ein kleines Bad mit Dusche und WC sowie eine Waschküche und Keller-Heizraum. Auch der Ausgang zu der grossen überdachten Terrasse mit eingebautem Grillplatz ist auf dieser Etage. An heissen Tagen bleibt es hier schön kühl. Durch einen Nebeneingang gelangt man in die Garage mit Platz für zwei Autos. Auf dem Weg nach unten ist noch ein kleiner Weinkeller und eine weitere Ausbaumöglichkeit vorhanden. Im zweiten Untergeschoss befindet sich ein heller und geräumiger Wellnesbereich mit Hallenbad (mit Gegenstromanlage), Solarbank, Sauna, Schwalldusche und Ruhebereich. Auch hier kann der herrliche Ausblick auf das Albpanorama genossen werden. Die Schwimmbadtechnik ist in einem extra Raum untergebracht, dahinter dann der Öllagerraum mit dem kellergeschweissten Öltank mit ca. 19.500 ltr.

Auf dem Dach ist eine gute MultiSat (4 Sateliten) Anlage die zusammen mit einem Gigabitnetzwerk in fast jedes Zimmer verlegt ist.

## Ausstattung

Hochwertiger Steinbelag verteilt im gesamten Haus im Whz, Fluren und Treppenhaus, echter Parkettboden im Schlafzimmer, neue Fliesen in den beiden Küchen und Bad&WC, Rest Laminat.

Renovierungen:

2011 Küche im UG

2013 neue Fenster im EG

2014 Dachdämmung im gesamten Dach (rund 200m<sup>2</sup>)

2018 Küche, Bad und WC im EG komplette Sanierung inkl. Zuleitungen

2023 neues Carport

2024 neues Garagen-Sektionaltor, elektrisch mit Funk

Weitere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sind erforderlich, wie Malerarbeiten im Haus, Bodenbelag - Arbeiten im OG und vielleicht energetische Massnahmen aussen. Die Schwimmbadtechnik muss überholt werden. Garten sollte neu, nach eigenen Wünschen, gestaltet werden. Dachlage und Neigung sind optimal für eine Solaranlage.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Viessmann - Heizungsanlage von 1992, regelmässig gewartet, Treppenlifte vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss, Kabel Internet und TV vorhanden, Glasfaser wird gerade ausgebaut und kann bestellt werden, Gasleitung liegt vor der Tür (falls Heizungsumstellung gewünscht).

## Lage

Unverbaubarer Blick über die Stadt Pfullingen und die schwäbische Alb. Wohnen in der exklusiven, verkehrsberuhigten Wohngegend auf dem Georgenberg bietet viele Vorteile. Kindergärten, auch ein Waldkindergarten, Schulen und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Herrliche Natur, Spazierwege und lange Wander- & Fahrradtouren sind nur paar Schritte von der Haustür entfernt. Direkt in Pfullingen findet sich eine Vielzahl an guten Restaurants und bekannten Fast-Food Ketten. Alle Einkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in nur wenigen Autominuten erreichbar. Durch den neuen Scheibengipfeltunnel ist die Outlecity Metzingen in zehn Auto-Minuten erreicht. Sowie auch Stuttgart und der Flughafen schnell angebunden sind. Flughafen und die Neue Messe sind auch direkt mit dem eXpresso Bus in Kürze erreichbar. Die Region Reutlingen - Tübingen zählt zu den Top Regionen mit der höchsten Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



