Laupheim

RESERVIERT! Großzügig. Modern. Besonders. Stilvolles Wohnen mit Pool und Garten

Objektnummer: 26163023



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 992 m²

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

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

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26163023
Wohnfläche	ca. 236 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 84 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	43.35 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.09.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie

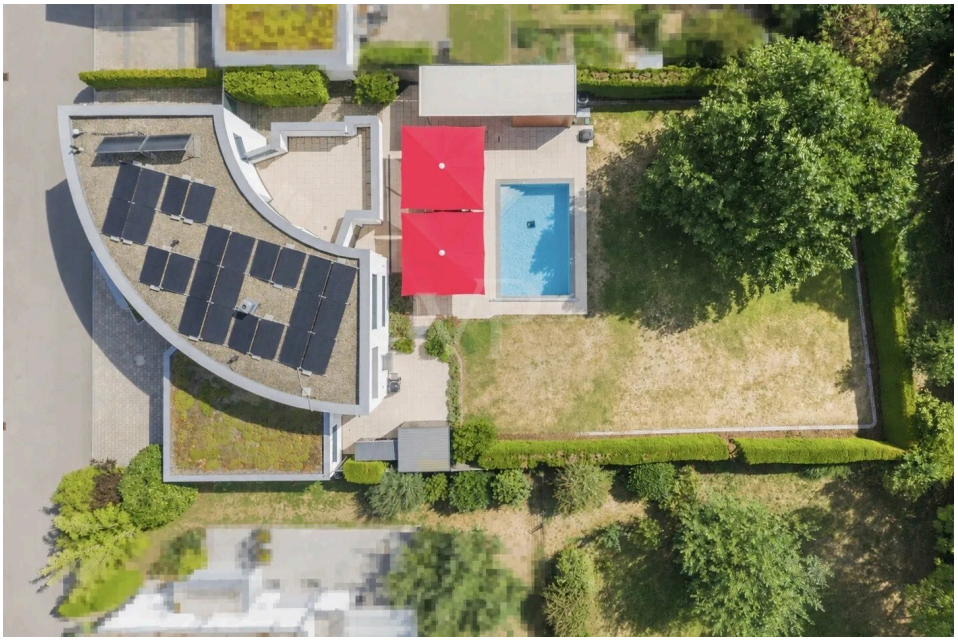




Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie





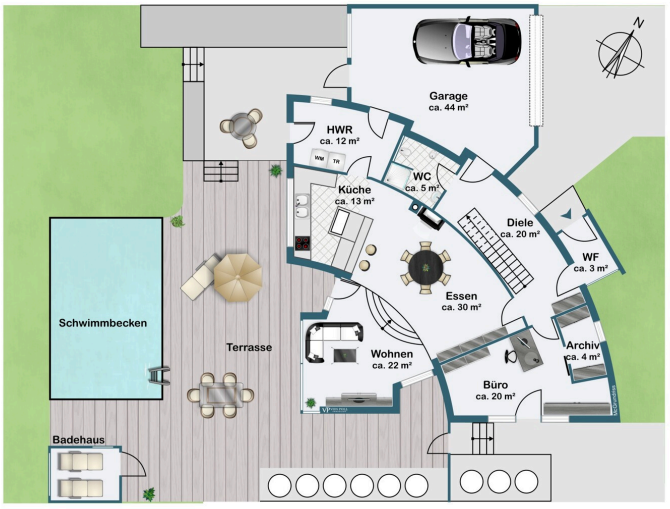
Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Haus mit einer Wohnfläche von ca. 236 qm wurde im Jahr 2012 auf einem 992 m² großen Grundstück in einem gefragten Wohngebiet Laupheims errichtet.
Die besondere Architektur in Form eines Viertelkreises, kombiniert mit unterschiedlichen Ebenen im Wohn- und Essbereich, verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Eine gehobene Ausstattung, maßgefertigte Einbauten sowie die Verwendung hochwertiger Materialien schaffen ein ebenso stilvolles wie komfortables Wohnambiente.

Über einen Windfang gelangen Sie in den hellen und großzügig gestalteten Flurbereich des Erdgeschosses. Von hier aus öffnet sich der moderne Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen, maßgefertigten Einbauküche. Diese überzeugt unter anderem mit durchdachten Schubladenauszügen auf zwei Ebenen, einer eleganten Naturstein-Arbeitsplatte sowie hochwertigen Einbaugeräten.
Direkt angrenzend befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichen Küchenmöbeln und einem Einbauschrank. Neben viel praktischem Stauraum bietet er ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und einen Getränkekühlschrank.
Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Gäste-WC mit barrierefreier, bodengleicher Dusche. Besonders komfortabel ist der direkte Zugang von der geräumigen Doppelgarage. Von hier gelangen Sie ebenerdig auf kurzem Weg in den Hauswirtschaftsraum beziehungsweise in den Flur.
Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Kinder- oder Gästezimmer, Homeoffice oder Büro. Der angrenzende Raum eignet sich ideal als Ankleide oder Archiv.
Für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt der Kaminofen im Essbereich. Er schafft nicht nur gemütliche Stunden, sondern unterstützt in der kalten Jahreszeit zusätzlich die angenehme Wärme im Haus.
Die Wohnräume sind überwiegend mit Deckenstrahlern ausgestattet; im Wohn- und Essbereich lassen sich diese zudem dimmen. Telefon- und TV-Anschlüsse stehen in sämtlichen Räumen zur Verfügung.

Über die offene Stahlwangen-Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer, eine Ankleide, ein Abstell- und Technikraum sowie ein großzügiges Badezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche und eigener Sauna.
Das attraktive Sonnendeck ist sowohl vom Badezimmer als auch von einem Schlafzimmer aus zugänglich und lädt zum Entspannen ein. Ein weiterer, direkt an die Ankleide angrenzender Balkon bietet sich unter anderem ideal zum Lüften von Kleidung und Textilien an.

Auch der Außenbereich lässt kaum Wünsche offen. Das sonnige und nahezu uneinsehbare Grundstück ist vollständig von einer immergrünen Hecke eingefasst. Die gepflegte und pflegeleicht angelegte Gartenanlage bietet Ihnen ganzjährig ein hohes Maß an Privatsphäre. Für die komfortable Rasenpflege sorgt ein Rasenroboter.
Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der stilvoll angelegte Pool, der höchsten Komfort mit moderner Technik verbindet. Vollautomatisiert und bequem fernsteuerbar, verfügt er über eine ebenfalls fernsteuerbare Wärmepumpe sowie eine Gegenstromanlage und bietet damit beste Voraussetzungen für ruhige wie auch sportliche Stunden.
An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ermöglicht ein großzügiges Gartentor einen bequemen zusätzlichen Zugang zum Garten.
Neben der weitläufigen Terrasse stehen Ihnen ein überdachter Freisitz mit Gerätehaus sowie ein weiterer gemütlicher Freisitz mit Grillplatz zur Verfügung. Die ruhige Lage schafft ideale Voraussetzungen, um den Alltag hinter sich zu lassen und entspannte Stunden im eigenen Garten zu genießen.
Ein besonderes Highlight ist die großzügige Sonnenterrasse mit herrlichem Blick ins Grüne und beeindruckenden Sonnenuntergängen. Eine individuell steuerbare Gartenbeleuchtung mit zahlreichen, separat ansteuerbaren Funksteckdosen ermöglicht eine stimmungsvolle Inszenierung des Außenbereichs. Fußbodenstrahler sowie die Poolbeleuchtung runden das attraktive Beleuchtungskonzept harmonisch ab.
Für die Gartenbewässerung steht eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 7.000 Litern zur Verfügung. Drei gut erreichbare, über das Grundstück verteilte Zapfstellen sorgen dabei für zusätzlichen Komfort.
Neben der großzügigen Doppelgarage stehen auf dem Grundstück weitere Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem hohen Niveau. Unterschiedliche Lichtsysteme, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien und Windwächter sowie zahlreiche weitere durchdachte Ausstattungsdetails unterstreichen den besonderen Anspruch dieses Hauses.
Diese außergewöhnliche Immobilie vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, großzügiges Wohnen und einen ausgesprochen attraktiven Außenbereich zu einem besonderen Zuhause mit hohem Wohnkomfort.
Sollten wir mit diesem Immobilienangebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage über unser Kontaktformular und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Ausstattung und Details

- Steckdosen im Küchenschrank zur Garage
- Auszug 2te Ebene der Küchenschublade
- stabile 2te Küche, massiv
- Wäscheabwurf
- Einbauschränke massiv
- Treppenbeleuchtung mit RGB Farben Licht (wechselbare Farben)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Arbeitsplatte Naturstein
- Rasen Mähroboter
- Wärmepumpe für Poolwasser
- Vollverkabelung im Haus, LAN, Telefon, TV
- Bus-System vorbereitet
- Rolladen Jalousien, elektrisch - einzeln oder mit Hauptschalter bedienbar
- Steuerliche Anerkennung Büro
- hochwertiges Gartenhaus mit Freisitz
- Gas Zentralheizung mit Solarunterstützung
- Swimming Pool 4 × 6,50 Meter mit Beleuchtung
- Gäste WC mit begehbarer Dusche, Barrierefrei!
- Sauna
- Wellnessbad, freistehende Wanne, begehbare Dusche
- Sonnendeck Balkon Terrasse
- Einbauwandschränke
- Ankleide
- Dachbegrünung
- Deckenlautsprecher
- Kaminofen
- große Garage
- Außenbeleuchtung im Garten, Bewegungsmelder, Stromanschlüsse im Garten, Bodenstrahler
- Starkstromanschluss im Badehauss
- 3 Wasseranschlüsse im Außenbereich
- 7.000 Liter fassende Zisterne
- Licht im Wohn-Essbereich dimmbar, getrennt schaltbar
- Gas Brenntwertherme mit Solarunterstützung

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Alles zum Standort

Laupheim besticht als charmante Stadt im Herzen Oberschwabens durch ihre ausgewogene Verbindung von Tradition und modernem Lebensstil. Mit einer stabilen Infrastruktur, einem gepflegten Stadtbild und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Metropolregionen Ulm und Biberach bietet die Stadt ein exklusives Umfeld, das Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Die moderate, nachhaltige Wertentwicklung des Immobilienmarktes unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes für anspruchsvolle Immobilienkenner, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Ruhe legen.

Die unmittelbare Umgebung von Laupheim offenbart eine Vielzahl an kulturellen und gesellschaftlichen Highlights, die das Leben hier besonders bereichern. In fußläufiger Entfernung laden renommierte Museen und das Kulturhaus Laupheim zu inspirierenden Begegnungen mit Kunst und Geschichte ein. Die gepflegten Schloss- und Ringelhauser Parks bieten exklusive Rückzugsorte für entspannte Spaziergänge in stilvollem Ambiente. Für den anspruchsvollen Gaumen präsentiert die Stadt eine feine Auswahl an gehobenen Cafés und Restaurants wie das Schlosscafé oder das Rössle, die mit erlesener Küche und eleganter Atmosphäre zum Verweilen einladen. Bars wie Finnegans Pub und die Schwimmbadkneipe runden das kulturelle Angebot mit stilvollen Treffpunkten ab.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestellen Schlatt und Bühler-/Lindenstraße, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus gewährleisten. Der Bahnhof Laupheim Stadt ist in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar und verbindet die Stadt komfortabel mit der weiteren Region.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, kulturelle Vielfalt und eine erstklassige Lebensqualität suchen, bietet Laupheim ein unvergleichliches Wohnumfeld. Hier verschmelzen stilvolles Wohnen und ein facettenreiches Freizeitangebot zu einem Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Gefühl von Privatsphäre und Geborgenheit vermittelt.

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26163023 - 88471 Laupheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß
Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0
E-Mail: biberach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com