

+BERGHÜLEN+ Naturparadies auf 1.831 m² Grundstück -
mit gepflegten und modernisierten Ferienhaus



ECKDATEN

Objektart: Ferienhaus

Adresse: 89180 Berghülen

Baujahr: 1969

Letzte Modernisierung: 2023

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 60 m²

Nutzfläche (ca.): 20 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.831 m²

Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 249.500,-

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 4 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11350



Objekteckdaten:

Objektart	Ferienhaus
Adresse	89180 Berghülen
Baujahr	1969
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	60 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.831 m ²
Kaufpreis	249.500,- €
Anzahl Etagen	2
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Carport	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis Baujahr	1969
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Dielen
Kamin	ja
Heizung	Ofenheizung
Ausstattung	STANDARD
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Mitten in der Natur, umgeben von altem Baumbestand und großzügigen Grünflächen, befindet sich dieses liebevoll gepflegte Ferienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück mit ca. 1.831 m² Fläche.

Das im Jahr 1969 errichtete Ferienhaus überzeugt durch seine Holzbauweise in Kombination mit einer massiven Vollunterkellerung. Die Eigentümer haben das Objekt in den vergangenen Jahren laufend für

über 130.000 EUR modernisiert und erweitert, sodass heute ein gepflegtes Feriendomizil mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss stehen ca. 35 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hier befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer mit Holzofen, ein Schlafzimmer, eine Einbauküche aus dem Jahr 2012 sowie ein Tageslichtbad.

Im Jahr 2018 wurde der Kellerabgang durch einen Anbau vollständig in das Gebäude integriert. Gleichzeitig erfolgte der Einbau einer Innentreppe in das Dachgeschoss. Hierdurch entstand zusätzliche Wohnfläche von ca. 17 m², die vielseitig genutzt werden kann.

Der massive Keller wurde im Jahr 2023 teilweise zu einem beheizbaren Fitnessraum ausgebaut und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses zusätzlich.

Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein weiteres Nebengebäude. Der vordere Bereich wurde als Wintergarten genutzt, während der hintere Teil einen gemütlichen Aufenthaltsraum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich gepflegte Grundstück. Die weitläufige Grünfläche wurde über Jahre hinweg sorgfältig angelegt und instand gehalten. Anders als bei vielen vergleichbaren Grundstücken präsentiert sich das Areal offen, gepflegt und nicht verwildert. Zahlreiche Sträucher, Bäume und Grünflächen schaffen eine angenehme Atmosphäre, während gleichzeitig ausreichend Freifläche für individuelle Gestaltungsideen erhalten bleibt.

Ob Gartenparadies, Rückzugsort in der Natur oder kreative Neugestaltung - hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für den zukünftigen Eigentümer.

Ein Carport sowie ein Einfahrtstor runden dieses besondere Angebot ab.

Ausstattung:

Allgemein:

- Grundstücksfläche ca. 1.831 m²
- Ferienhaus in Holzbauweise mit massiver Vollunterkellerung
- Baujahr 1969
- ca. 35 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- zusätzlich ca. 20 m² ausgebaute Fläche im Dachgeschoss
- Wohnzimmer mit Holzofen
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad
- Einbauküche
- Elektroheizung
- beheizbarer Fitnessraum im Keller
- Terrasse

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 4 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11350



- Carport
- Einfahrtstor
- Nebengebäude mit Wintergarten und Aufenthaltsbereich
- Wasser- und Stromanschluss vorhanden
- Abwasserentsorgung über zwei Sammelgruben mit jeweils ca. 3.000 Litern Fassungsvermögen

Modernisierungen 2012-2014:

- Einbau einer neuen Küche
- Modernisierung des Badezimmers
- Einbau eines Holzofens
- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung des Zählerschranks
- Erneuerung des Boilers
- Austausch der Dachfenster
- Austausch der Fenster

Modernisierungen 2018-2023:

- Hausanbau zur Integration des Kellerabgangs
- Einbau einer Innentreppe ins Dachgeschoss
- Schaffung zusätzlicher Wohnfläche im Dachgeschoss
- Erneuerung der Bodenbeläge im Dachgeschoss
- Dämmung einer Außenwand zum Schutz vor Frostschäden
- Errichtung eines Carports
- Erneuerung des Einfahrtstores
- Überarbeitung des Terrassenbereichs
- Einbau neuer Fenster im Fitnessraum
- Ausbau eines beheizbaren Fitnessraums im Keller

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in 89180 Berghülen auf der Schwäbischen Alb. Die Gemeinde überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Wohnlage und eine hohe Lebensqualität in einem familienfreundlichen Umfeld. Dank der guten Anbindung an die A8 sowie der Nähe zum Bahnhof Merklingen sind die Städte Ulm, Blaubeuren und Laichingen schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort oder in den umliegenden Gemeinden. Die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb mit ihren zahlreichen Wander- und Radwegen bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Sonstiges:

Nutzung als Hauptwohnsitz:

Ein Dauerwohnrecht ist offiziell nicht im Grundbuch eingetragen, jedoch nutzen bereits einige Eigentümer in dieser Ferienhaus-Siedlung Ihre Häuser als Hauptwohnsitz. Dies wird von der Stadt geduldet! Die Post wird jedoch nicht zugestellt, hier ist ein Postfach erforderlich!

Hinweis zum Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht erforderlich.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Ferienhaus auf einem als Feriengrundstück ausgewiesenen Grundstück. Das Gebäude fällt gemäß den Ausnahmeregelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für Ferien- und Wochenendhäuser mit begrenzter jährlicher Nutzung nicht unter die Energieausweispflicht.

Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

Die Käuferprovision wird ausschließlich im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 4 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11350



Luftaufnahme Grundstück



Außenansicht



Luftaufnahme Grundstück



Außenansicht



Carport



Wohnzimmer

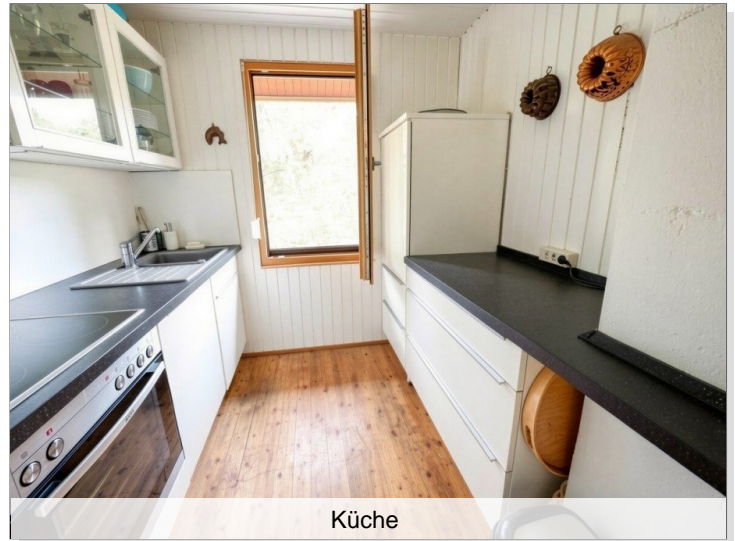
Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 4 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11350



Wohnzimmer



Küche



Flur



Schlafzimmer



Badezimmer



Dachboden

Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 4 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11350



Dachboden



Werkstatt



Fitnessraum



Wintergarten - Nebengebäude



Fenster - Fitnessraum



Gesellschaftsraum - Nebengebäude

Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 4 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11350



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Luftaufnahme Grundstück



Garten

