

EXPOSÉ

++TOP-GELEGENHEIT++ Traumhaftes Ferienhaus mit Backhaus und unverbaubarem Grundstück am Waldrand



ECKDATEN

Objektart: Ferienhaus
Adresse: 89180 Berghülen
Baujahr: 1995
Letzte Modernisierung: 2025
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 62,60 m²
Nutzfläche (ca.): 30 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.408 m²
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 365.000,-**

> Ferienhaus

> Berghülen

> 3 Zimmer

> 62,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11374



Objekteckdaten:

Objektart	Ferienhaus
Adresse	89180 Berghülen
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	62,60 m²
Nutzfläche (ca.)	30 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.408 m²
Kaufpreis	365.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Carport	Anzahl 4
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis Baujahr	1995
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	1.300 m²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	34 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Dielen
Kamin	ja
Befeuerung	Elektro
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 3 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem persönlichen Naturparadies! Dieses gepflegte Haus befindet sich in einer außergewöhnlich ruhigen und begehrten Lage direkt am Waldrand im Feriengebiet Steinwoll. Das verkehrsberuhigte Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr und bietet ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Erholung.

Das ebene, unverbaubare Grundstück überzeugt mit viel Platz zum Entspannen und Genießen. Herzstück des Außenbereichs ist die großzügige Terrasse mit stimmungsvoller Beleuchtung, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Ein traditionelles Backhaus mit überdachter Sitzcke schafft eine besondere Atmosphäre und macht gesellige Abende mit Familie und Freunden zu einem echten Erlebnis.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gemütlicher Wohn- und Essbereich mit einem außergewöhnlichen sechseckigen Erker aus hochwertiger Zirbelkiefer, der eigens von einem Schreiner angefertigt wurde und dem Haus einen ganz besonderen Charme verleiht. Die Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Zum Essbereich und Wohnbereich ist ein Kachelofen vorhanden, welcher an kalten Tagen für eine besondere Gemütlichkeit sorgt. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss bietet ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, ein separates WC sowie einen Balkon mit schönem Blick ins Grüne.

Auch das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Keller mit Außentreppe bietet viel zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird das Haus über Nachtspeicheröfen bzw. durch den Kachelofen.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet zahlreiche weitere Highlights wie eine Solardusche im Freien, einen Geräteschuppen, ein Carport sowie zwei Stellplätze. Gemäß Bebauungsplan besteht zudem die Möglichkeit, ein weiteres Carport zu errichten.

Ob als Wochenenddomizil oder Rückzugsort vom Alltag - diese Immobilie verbindet naturnahes Wohnen mit einem hohen Erholungswert und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe und Lebensqualität in besonderer Lage suchen. Hier können Sie das ganze Jahr als 2. Wohnsitz mit Ihren Lieben die Zeit verbringen!

Ausstattung:

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Zu den zuletzt durchgeführten Arbeiten zählen unter anderem der Fassaden- und Fensterladenanstrich (2023), die Erneuerung des Sockelanstrichs sowie des Kellerabgangs (2025), die Überarbeitung des Kachelofens (2025) sowie die Erneuerung der Abwassergrube im Jahr 2026.

Für behagliche Wärme sorgt ein Kachelofen, der insbesondere in den kälteren Monaten eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ergänzend stehen Elektroheizungen zur Verfügung.

Das Haus verfügt über ein Biberschwanzdach mit Tonziegeln, eine massive Kellerbauweise aus Beton sowie eine Alarmanlage. Im Außenbereich befinden sich ein Backhaus mit gemütlicher Sitzcke, eine Solardusche, ein Geräteschuppen, ein Carport und zwei Stellplätze. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein weiteres Carport zu errichten.

Im Kaufpreis enthalten sind zahlreiche Ausstattungsgegenstände, darunter Brennholz für mehrere Jahre, ein Aufsitzrasenmäher, eine Bandsäge, ein Holzspalter, ein Weber-Gasgrill sowie verschiedene Gartengeräte und eine Alarmanlage.

Eine Bushaltestelle befindet sich am Eingang des Wochenendgebiets und ist bequem zu Fuß innerhalb 5 Gehminuten erreichbar. Ein Energieausweis liegt vor.

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:

Im Juli wurde nun auch noch ein Glasfaseranschluss in das Haus gelegt und ein neuer Abwasser-Kunststofftank mit 4.200 ltr. im Erdreich eingebaut. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin für Ihre Wohlfühloase der Zukunft.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 3 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374



Luftbild



Terrasse



Backstube



Kochen / Essen



Terrasse



Küche

Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 3 Zimmer

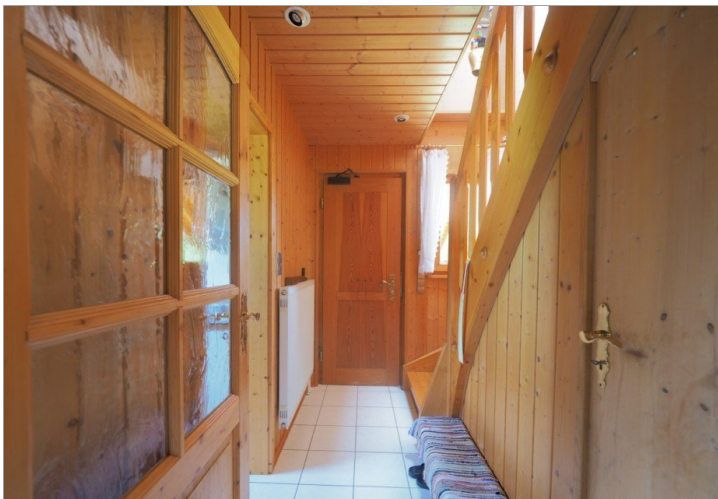
- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374



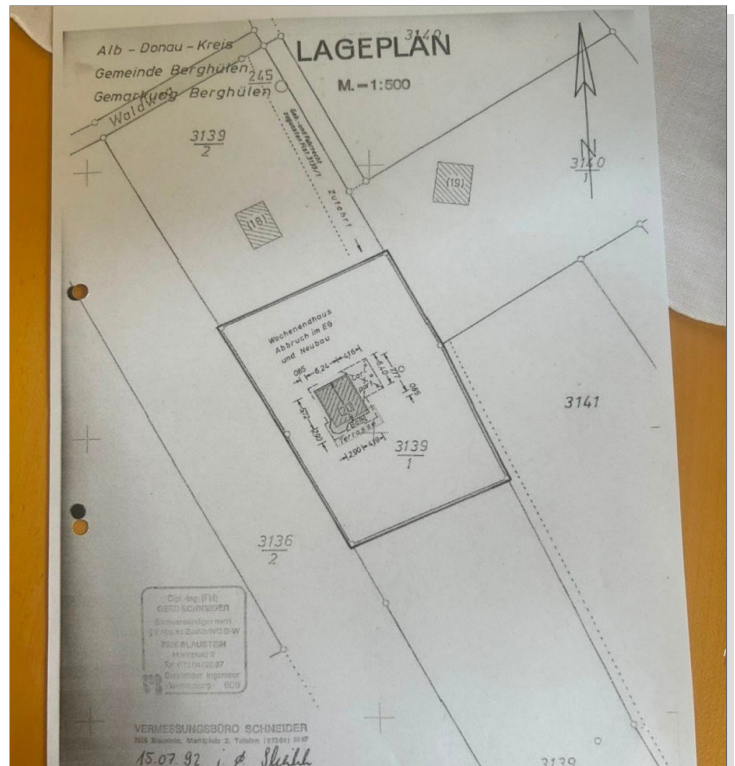
Badezimmer



Luftbild



Flur



Lageplan

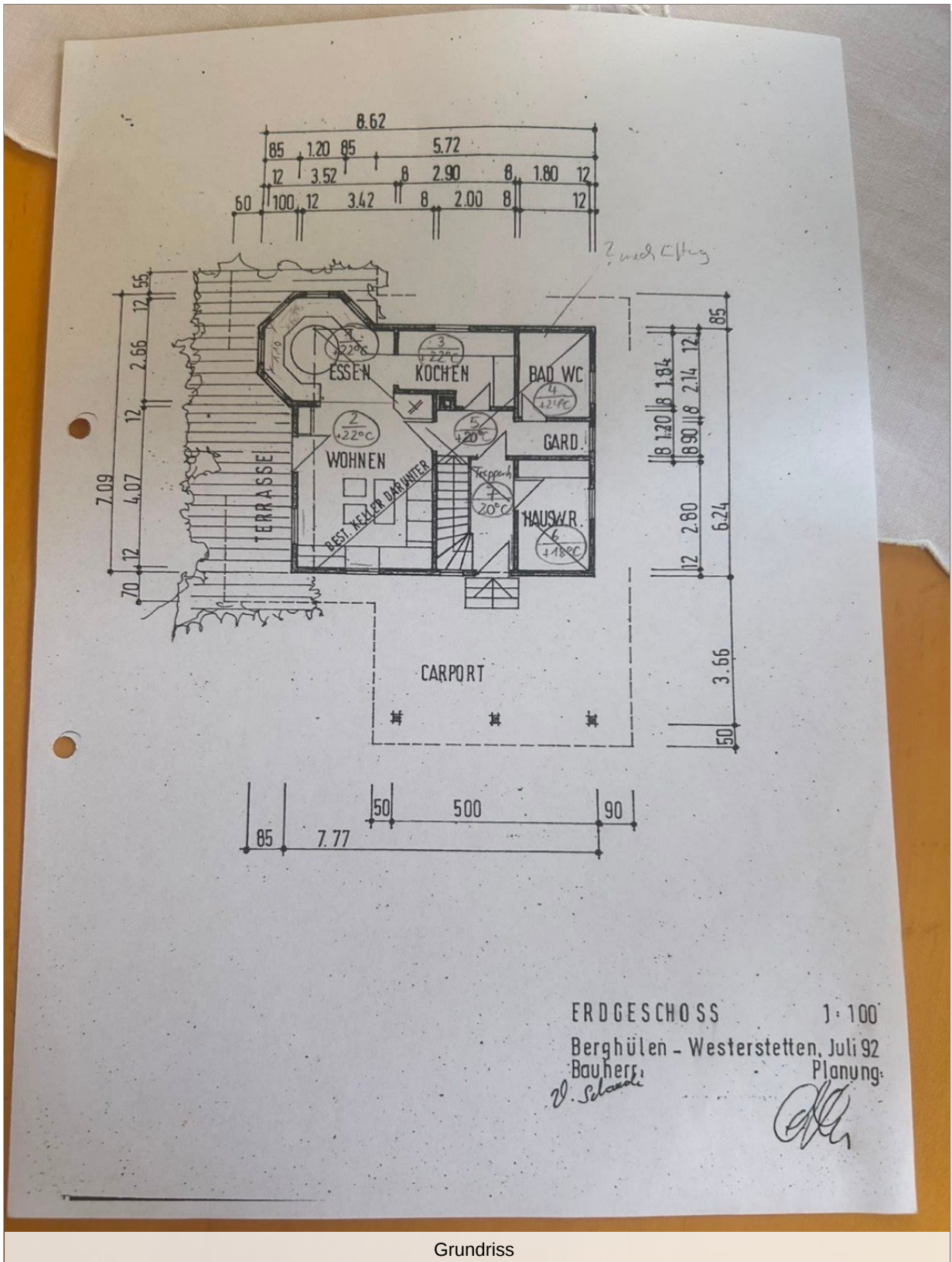


Außenansicht

Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 3 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374

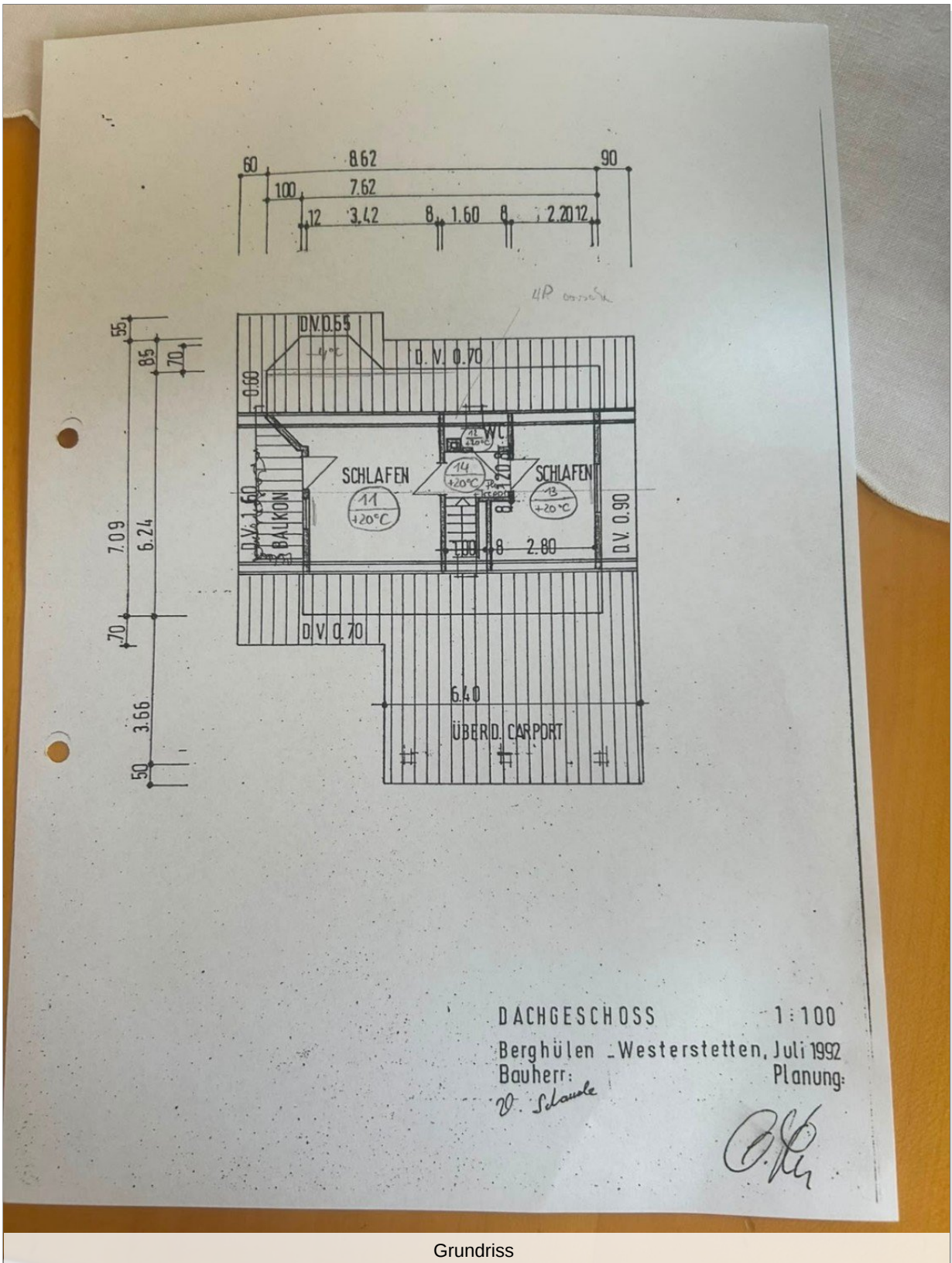


Grundriss

Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 3 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374

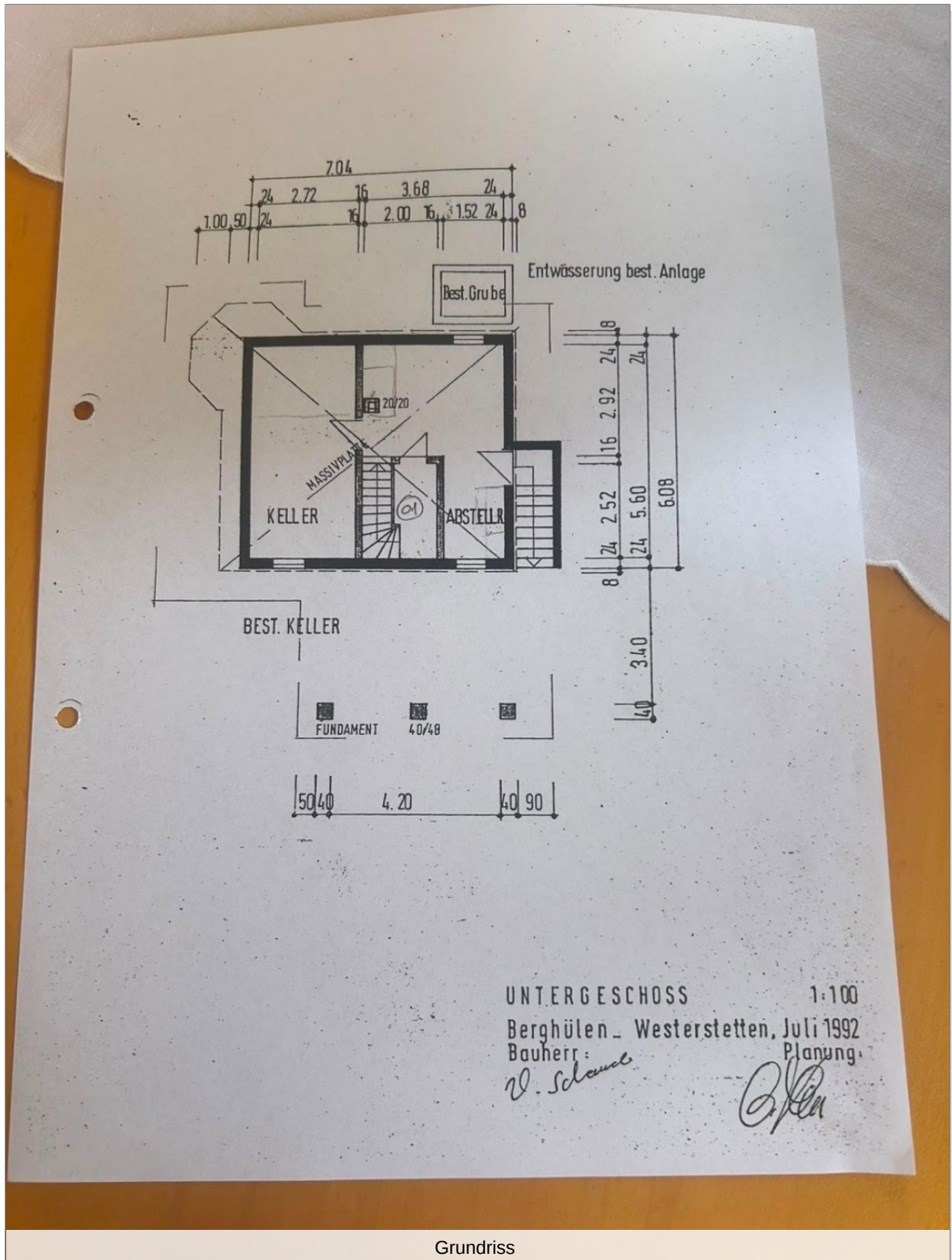


Grundriss

Eckdaten

- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 3 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374

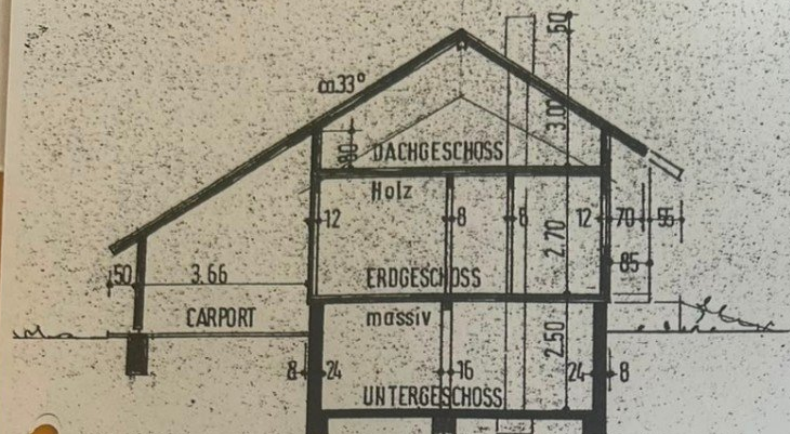


Grundriss

Eckdaten

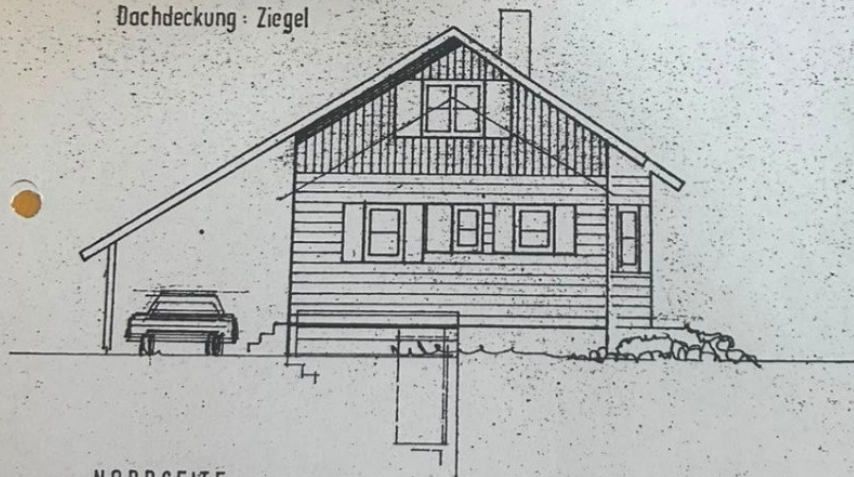
- > Ferienhaus
- > Berghülen
- > 3 Zimmer

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374



QUERSCHNITT

Baumaterialien:
best. Keller / Decke: massiv
Fundamente: Beton
EG+D.G.: Holzkonstruktion verschal
Dachdeckung: Ziegel



NORDSEITE

WOCHENENDHAUS

1:100

Berghülen - Westerstetten, Juli 92

Bauherr:

Planung:

V. Schaudt

[Signature]

Grundriss

- > 62,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11374

Firmendaten:

E-Mail: goettfried@goettfried-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen: