



## Ihr neues Zuhause zum Verlieben im schönen Irndorf/Donautal!

### Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Irndorf bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch einen lebendigen und einladenden Lebensraum mit einem herrlichen Blick ins Donautal.

Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer der Hauptwohneinheit ist nach Südwesten ausgerichtet und ideal für gemütliche Abende sowie gesellige Zusammenkünfte. Es bietet Zugang zur großen, teilweise überdachten Terrasse. Die hochwertige, offene Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Die Terrasse ist ein perfekter Ort zum Entspannen und Feiern, mit einem atemberaubenden Blick ins Donautal. Der eingebaute Heizkamin sorgt für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre.

Das moderne und stilvolle Badezimmer ist mit Fußbodenheizung, Badewanne, barrierefreier Dusche, Waschbecken und einem innovativen Bidet mit Fernbedienung ausgestattet.

Das Elternschlafzimmer hat Zugang zu einem separaten Balkon – ideal als Rückzugsort.

Objekt:	18688
Adresse:	78597 Irndorf
Baujahr:	1960, 2001
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 198,60 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.504 m <sup>2</sup>
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Energieausweis:	Noch nicht vorhanden
Kaufpreis:	489.000,00 €
Käuferprovision:	3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.



Zwei zusätzliche, vielseitig nutzbare Zimmer können als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer dienen.

#### Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung ist nach Südwesten ausgerichtet und verfügt über einen separaten Zugang, der Unabhängigkeit und Privatsphäre bietet.

Das lebendige Wohnzimmer mit offener Küche hat Zugang zur Terrasse durch eine Schiebetür und ist perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden.

Ein modernes Dusch- und Wannenbad mit Toilette bietet Komfort und Funktionalität.

Das gemütliche Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, und ein flexibler Raum kann als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.

Das Haus ist mit einer effizienten Zentralheizung aus dem Jahr 2001 ausgestattet, ergänzt durch Solarkollektoren auf dem Dach für umweltfreundliche Warmwasserbereitung in der wärmeren Jahreszeit. Eine zusätzliche Aufdachdämmung sorgt für bessere Energieeffizienz.

Im nördlichen Teil des Hauses befinden sich der Heizraum, Tankraum und ein Keller, die viel Platz für Lagerung und Technik bieten.

Der liebevoll gestaltete Garten mit massiven Granitmauern und professionell angelegter Bepflanzung schafft eine idyllische Umgebung.

Ein großer Holzschuppen dient zur Lagerung von Brennholz, und ein eigener Hühnerstall macht das Landleben noch lebendiger.

Eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup> sorgt für nachhaltige und praktische Bewässerung des Gartens.

Dieses Haus vereint großzügigen Wohnraum, moderne Ausstattung und lebendige Outdoor-Erlebnisse. Die gepflegte Gartenanlage, der eigene Hühnerstall und die Möglichkeit, das Nachbargrundstück zu erwerben, machen es zu einem perfekten Zuhause für Familien und Naturliebhaber, die ein aktives und erfülltes Leben führen möchten.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, ein Nachbargrundstück mit einem baufälligen Gebäude und einer Grundstücksfläche von 1.506 m<sup>2</sup> zu erwerben, was zusätzliches Potenzial und Freiraum bietet.





## Ausstattung

- großzügige, helle Wohnzimmer
- Heizkamin im Wohnzimmer
- sehr hochwertige Einbauküche
- große Terrasse
- 2 x moderne Wannen und Duschbäder
- Bodenbeläge, u. a. Granit
- unverbaubare Aussicht
- Warmwasserkollektoren auf dem Dach
- massive Granitmauern zur Hangbefestigung
- Parkähnliche Bepflanzung
- Zisterne mit 10 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen
- Aufdachdämmung
- Einliegerwohnung mit separatem Zugang
- Holzschopf
- Hühnerstall
- u.v.m.

## Lagebeschreibung

Irndorf, eine malerische Gemeinde, eingebettet in die zauberhafte Landschaft der Schwäbischen Alb, etwa 15 Kilometer nordwestlich von Tuttlingen im Landkreis Tuttlingen. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln und weitläufigen Wäldern, die zum Wandern und Erkunden einladen.

Irndorf liegt in der Nähe des Donatals, das sich durch seine landschaftliche Schönheit entlang der Donau auszeichnet. Die Donau ist der zweitlängste Fluss Europas und bietet Möglichkeiten für Wassersport und Erholung in der Natur.

Die Region um das Donautal ist bekannt für ihre steilen Felsformationen und die beeindruckenden Ausblicke, die sie bietet.

In der Nähe von Irndorf liegt auch Beuron, eine Gemeinde, die für ihr Benediktinerkloster bekannt ist. Das Kloster Beuron ist berühmt für seine künstlerische Gestaltung und seine Bibliothek mit einer bedeutenden Sammlung mittelalterlicher Handschriften.

Zusätzlich befindet sich in Irndorf die Kapelle Maria Mutter Europas, die ein spirituelles Zentrum für Gläubige ist und auch Besucher aus kulturellen Gründen anzieht. Die Kapelle steht symbolisch für die europäische Einheit und ist ein Ort der Besinnung und des Gebets.

Diese Sehenswürdigkeiten und Orte in der Nähe von Irndorf machen die Region zu einem attraktiven Ziel für Touristen und





bieten den Bewohnern eine vielfältige Palette an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in einer landschaftlich und kulturell reichen Umgebung.

### Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma M. Bacher Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma M. Bacher Immobilien kann daher keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen.



## Die Objektbilder

Bad - Eltern







## Die Objektbilder

Wegweiser - Eingang ELW







## Die Objektbilder

Wohnzimmer mit EBK - Bad ELW (2)







## Die Objektbilder

Schlafzimmer ELW - Maria Mutter Europas







## Die Objektbilder

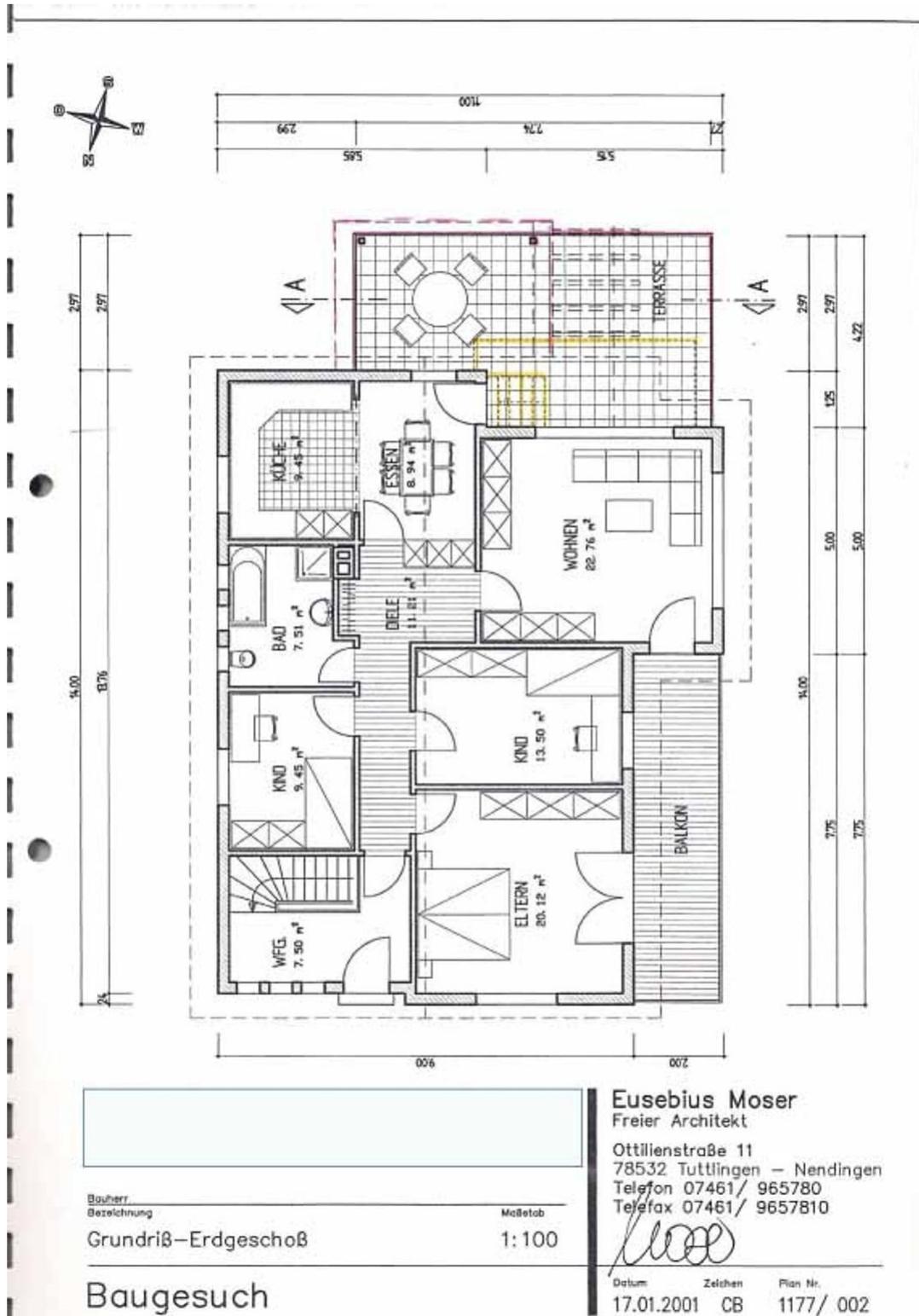
Eigener Hühnerstall





## Grundriss

Grundriss Erdgeschoss





## Grundriss

Grundriss Einliegerwohnung

