

Exposé

Zweifamilienhaus in Gablingen

**Flexibilität, Potenzial und Vielfalt vereint:
Zweifamilienhaus in Gablingen - Keine Maklergebühren!**



Objekt-Nr. OM-257237

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.075.000 €**

86456 Gablingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	775,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	286,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	150,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie ein einzigartiges Zweifamilienhaus in der Gemeinde Gablingen, OT Lützelburg!

Kernmerkmale:

Zwei getrennte Wohneinheiten: Absolute Privatsphäre durch separate Eingänge, ideal für Vermietung, Mehrgenerationenhaus, Büro/Praxis, etc.

Bezugsbereit: Direkt vom Eigentümer, nicht vermietet, für einen unkomplizierten Umzug.

Garten: Zugang von beiden Wohneinheiten zu einem sorgfältig gestalteten Garten. Ein ausgewogener Mix aus Rasen, Nutzgarten, Steingarten mit Gartenteich und zusätzlichem Stauraum im Holz- und Geräteschuppen.

Zukunftsorientiertes Energiekonzept: Die Photovoltaikanlage bringt einen Ertrag von ca. 300 Euro pro Monat (Abschreibung bis 2031). Ein Energiespeicher könnte die Effizienz der Anlage verbessern. Ein Wechsel von der Ölheizung zu einer Wärmepumpe könnte zusätzlich für Energieeffizienz sorgen. Ferner kann auch der bereits vorhandene Kachelofen, der vom Keller aus zu schüren ist, in das Energiekonzept integriert werden.

Hochwertige Ausstattung: Das Haus zeichnet sich durch Materialien wie Marmor, hochwertige Fliesen und Kork sowie Schreinereinbauten, Einbauküchen, massive Holzfenster (Eiche) mit Isolierglas / Rollläden sowie ein Thermodach aus und wurde stetig instandgehalten.

Lage: Ruhige Wohngegend ohne Durchgangsverkehr. Nähe zu Augsburg, gute Anbindung an München und das Uniklinikum Augsburg.

Weitere Annehmlichkeiten: Eine nicht einsehbare Loggia und Terrasse, eine komplette Unterkellerung beider Wohneinheiten mit Zugang zum Garten und eine Doppelgarage (elektrische Garagentore) inklusive zwei Stellplätzen vor der Garage sowie einem separaten, überdachten Stellplatz hinter der Garage (über Garage befahrbar) sorgen für zusätzlichen Komfort.

In diesem Haus spiegelt sich die harmonische Verbindung von Funktionalität und Ästhetik wider. Ein Objekt für Liebhaber, die Raum für Ideen und eine hohe Lebensqualität suchen. Werden Sie Teil dieser Geschichte!

Ausstattung

2 Einbauküchen

Schlafzimmer (Wohneinheit 1)

Wohnzimmer (Einbau) in Wohneinheit 1

Massive Holzfenster (Eiche) mit Isolierglas und Rollläden

3 Bäder plus 1 Bad im Hobbykeller

Bodenbelag Naturstein, Fliesen, Kork, etc.

Zentralheizung (Öl), hauptsächlich Fußbodenheizung

Kachelofen (vom Keller zu schüren)

Photovoltaikanlage (Abschreibung bis 2031, Ertrag von ca. 300 Euro/Monat)

Doppelgarage + 2 Stellplätze vor der Garage + 1 separater, überdachter Stellplatz hinter der Garage (über Garage befahrbar)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in Gablingen (OT Lützelburg) in einer schönen und ruhigen Wohngegend ohne Durchgangsverkehr!

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse (Wohneinheit 1)

Exposé - Galerie



Loggia (Wohneinheit 2)



Hauseingang (Wohneinheit 2)

Exposé - Galerie



Küche (Wohneinheit 1)



Küche (Wohneinheit 1)

Exposé - Galerie



Esszimmer (Wohneinheit 1)



Wohnzimmer (Wohneinheit 1)

Exposé - Galerie



Gäste WC (Wohneinheit 1)



Schlafzimmer (Wohneinheit 1)

Exposé - Galerie



Zimmer (Wohneinheit 1)



Diele (Wohneinheit 1)

Exposé - Galerie



Badezimmer (Wohneinheit 1)



Badezimmer (Wohneinheit 1)

Exposé - Galerie



Bad / Keller (Wohneinheit 1)



Hobbyraum (Wohneinheit 1)

Exposé - Galerie



Flur (Wohneinheit 2)

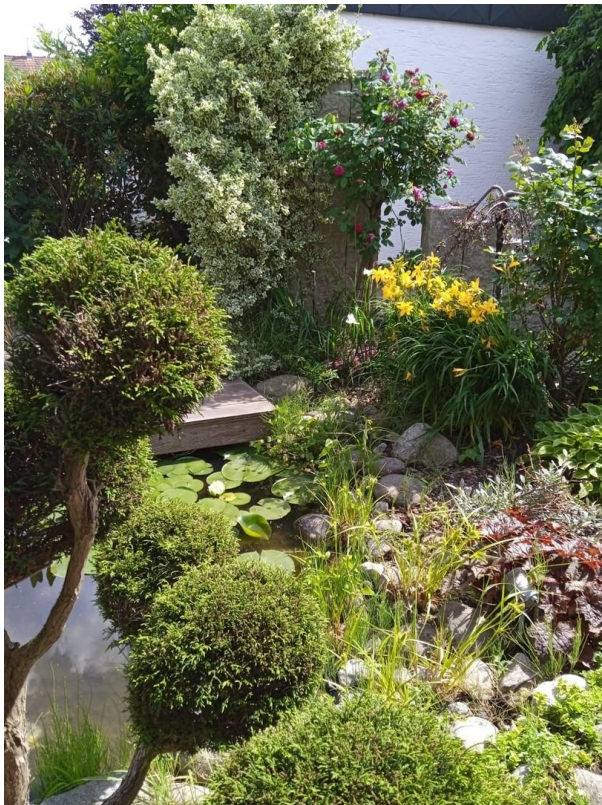


Bad (Wohneinheit 2)

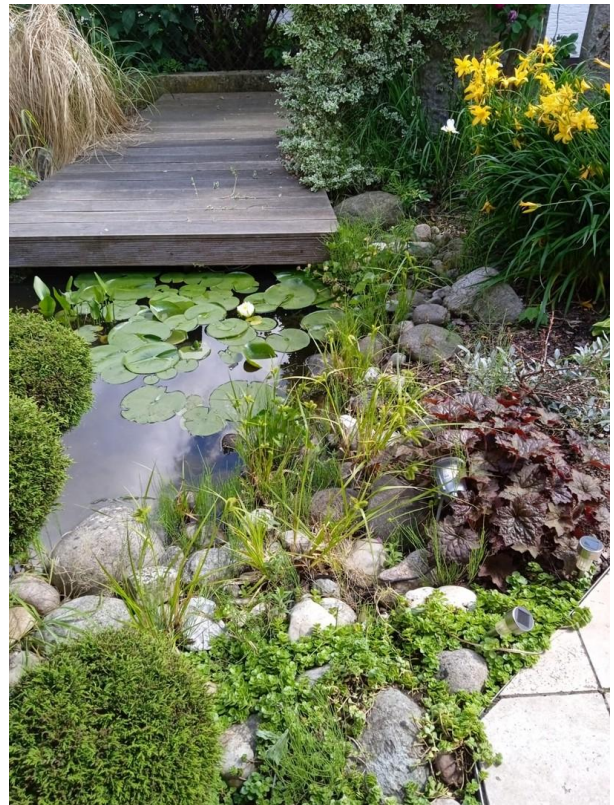
Exposé - Galerie



Küche (Wohneinheit 2)



Gartenteich



Gartenteich

The floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

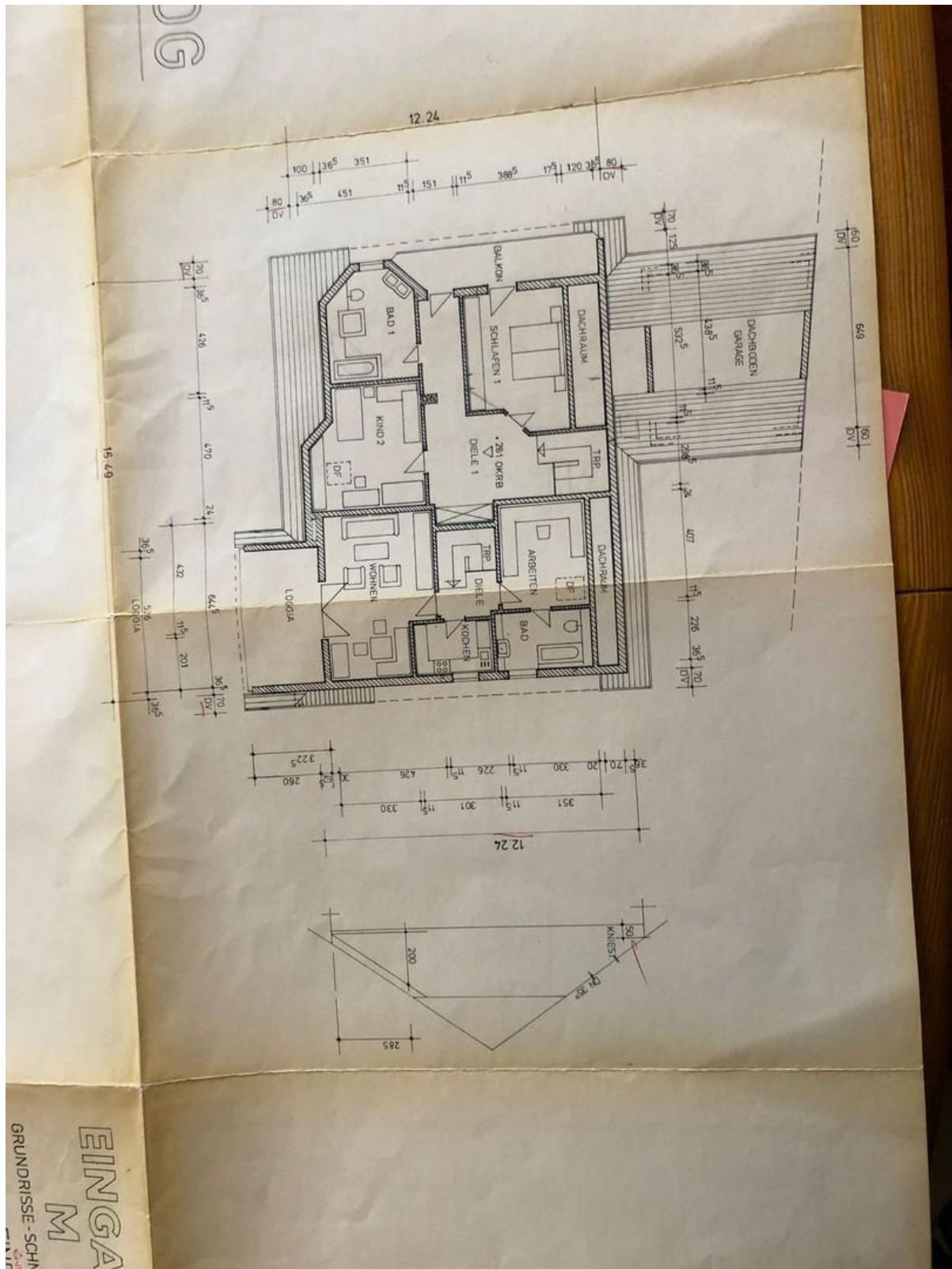
- Entrance:** A small vestibule (Vestibül) with a door (Tür) leading to the living area.
- Living Area:** A large open-plan space including a living room (Wohnen) with a fireplace (Kamin), a dining area (Essen), and a kitchen (Kochen) with a sink (Wanne) and stove (Herd).
- Bedrooms:** Two bedrooms (Schlafen) are located at the rear of the unit.
- Bathrooms:** A main bathroom (Bad) and a smaller bathroom (WC) are provided.
- Storage:** A closet (Kleidersch.) and a storage room (Speis) are included.
- Other Features:** A balcony (Balkon) is attached to the living area, and a terrace (Terrasse) is located outside the entrance.

Dimensions and other markings include:

- Overall dimensions: 12.24m by 16.69m.
- Room dimensions: Various measurements for each room, such as 3.00m for the entrance and 3.00m for the living area.
- Orientation: The plan is oriented with North (N) indicated by a dashed line.
- Structural elements: Walls, doors, and windows are clearly marked.

[illegible]

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

