

Exposé

Einfamilienhaus in Großaitingen

Großes Einfamilienhaus für Naturliebhaber in Bestlage - PROVISIONSFREI -



Objekt-Nr. OM-262151

Einfamilienhaus

Verkauf: **810.000 €**

86845 Großaitingen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.118,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	270,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

Dieses großzügig, voll unterkellerte, sehr gepflegte wie auch modernisierte Einfamilienhaus wurde 1974 auf einem Traumgrundstück mit unverbaubarem einzigartigem Weitblick in Süd-Westausrichtung und Toplage in Reinhartshofen erbaut.

Das gesamte Haus bietet große und lichtdurchflutete Räume.

Es erwarten Sie eine große Wohnküche in hochwertiger Ausführung mit Markengeräten und einem großzügigen Essbereich. Zusätzlich gibt es einen großen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken.

Im EG befinden sich ein Gäste-WC, Garderobe, große Küche mit Essbereich, Bad mit Dusche, großes Schlafzimmer mit Ankleide und ein Zusatzraum.

Im OG befinden sich 3 Räume, ein großer Hobbyraum und ein Design-Bad mit Badewanne.

Das große Kellergeschoss bietet viel Platz für jedes Hobby. Aktuell steht ein vollausgestatteter Fitnessraum mit Trainingsgeräten zur Verfügung. Zusätzlich befindet sich im Kellergeschoss eine große Werkstatt.

Dieses Einfamilienhaus ist für Sie provisionsfrei ohne Maklergebühren zu kaufen.

Verfügbar nach Vereinbarung.

Ausstattung

- Einfamilienhaus, Baujahr 1974 (Massivbau)
- Energieausweis "E" mit Endenergiebedarf des Gebäudes 147,6 kWh(m²a) liegt zur Besichtigung vor
- Die Wohnfläche von ca. 270 m² verteilt sich auf 8 Zimmer, im EG mit einer Terrasse und im 1.OG mit Balkon
- Grundstücksfläche von ca. 1.100 m²
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus ist im Kaufpreis enthalten
- Hochwertige Bodenbeläge: Lederfußboden, Parkett, Designböden von Multifloor, Fliesen
- Zentralwarmluftheizung mit 8000l -Öltank (4x 2000l)
- 2-fach verglaste (Panorama) Holzfenster
- Das Dach wurde 2007 komplett erneuert
- Heizung wurde 2018 erneuert
- Neue Wasserenthärtungsanlage in 2020

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

- Ruhige Bestlage mit unverbaubarem Weitblick
- Das gesamte Haus besteht aus offen und großzügig gestalteten Räumen

- Gemauerter Kachelofen im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
- Hochwertige Einbauküche mit technisch besten Elektrogeräten von Miele und Bora sind im Kaufpreis enthalten
- Hochwertige Bodenbeläge
- Großer Hobbyraum im 1.OG
- Großer Bereich im Keller verfügbar für jede Art von Hobby
- Große Werkstatt im Keller
- 2 Tageslichtbäder (EG/ 1.OG). Bad im EG mit Dusche, Designbad im 1.OG mit Badewanne
- Großer, gepflegter Garten mit Baum- und Buschbestand

Lage

Reinhartshofen ist ein kleines Dorf mit rund 350 Einwohnern und liegt direkt im Erholungsgebiet Stauden, ist ein Ortsteil von Großaitingen und liegt etwa 4 Kilometer entfernt. Ein Waldkindergarten ist in unmittelbarer Nähe (<1km). Das von Hügellandschaften mit Wäldern, Wiesen, Äckern sowie den Weihern Richtung Hardt und dem Anhauser Bach geprägte, anschauliche Dorf liegt am Rande der Stauden (Naherholungsgebiet). Großaitingen liegt etwa 15 Kilometer südwestlich von Augsburg und etwa 5 Kilometer südlich von Schwabmünchen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Volksschule, ein Kindergarten und alle Dinge des täglichen Lebens sind in Großaitingen vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

