

Exposé

Bungalow in Kettershausen

Provisionfreies Einfamilienhaus in Bungalow-Stil vom 2022



Objekt-Nr. OM-282517

Bungalow

Verkauf: **565.000 €**

86498 Kettershausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	766,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	115,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	182,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ebenerdiges Einfamilienhaus im ländlichen Unterallgäu.

Das Einfamilienhaus mit großem Grundstück der besonderen Art – eine echte grüne Oase – hat eine Fläche von 766 m² und liegt in der idyllischen Naturgemeinde Kettershausen. Die Immobilie befindet sich auf einem Eckgrundstück mit einem malerischen Blick auf die nahegelegenen Wälder und Felder. Die natürliche Exklusivität sowie die moderne und unkonventionelle Atmosphäre sind dem hochmodernen und neuen Ausbau sowie der Ausstattung des Hauses zu verdanken. Der Garten wurde mit seiner Vielfalt perfekt in die ursprüngliche Umgebung integriert. Die hohe Geschosshöhe akzentuiert die großartige Räumlichkeit des hellen, komplett barrierefreien und seniorengerechten Bungalows.

Das stillvolle Haus lädt zum puren Naturgenuss ein. Das exklusive Grundstück schafft ein behagliches Gefühl von Heimlichkeit. Der Natur-Schwimmteich und der wunderschöne parkähnliche Naturgarten sind ein idealer Rückzugsort von der Intensität des Alltags. In naher Zukunft wird das Legen eines Glasfaserkabels das Angebot abrunden und mit einer Geschwindigkeit von 50.000 Mbit/s für die perfekten Arbeitsbedingungen im Homeoffice sorgen.

Wir bieten dieses Haus all jenen an, die eine Werte der Kombination aus natürlichem, ländlichem und dennoch modernem Wohnen schätzen.

Das Herzstück der Immobilie ist die großzügige offene Küche und der Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und Blick auf den grünen Garten und den schönen Teich. Die offene Räumlichkeit bietet Raum für Gemeinsamkeit und schottet die Familienmitglieder bei ihren täglichen Aktivitäten nicht voneinander ab.

Das Haus hat drei separate Zimmer.

Das Hauptschlafzimmer mit Garderobe und eigenem, modernem und exklusivem Bad ist eine Privatsuite, die Ihnen stets die Möglichkeit eines privaten Rückzugs bietet.

Das zweite Schlafzimmer kann aufgrund seiner Größe für verschiedene Zwecke genutzt werden und ist derzeit als Heimfitness eingerichtet.

Alle Zimmer verfügen über eigene, doppelt zu öffnende Fenster und Rolladen. Die Bäder und das größte Zimmer haben bodentiefe Fenster, um natürliches Licht ins Haus zu lassen, während im Wohnzimmer eine 450 cm breite und 230 cm hohe Terrassenschiebetür für natürliches Licht sorgt.

Die Lüftungsanlage sorgt in jedem Raum des Hauses für frische Luft, ohne dass die Wärme in den Wintermonaten durch die Fenster entweichen kann. Dank der südlichen Terrassentür wird das gesamte Haus im Winter durch natürliche Sonnenstrahlen beheizt, ohne Energie verbrauchen zu müssen. Der ca. 60 m² große Naturteich sorgt dafür, dass die extremen Niederschläge im Sommer ausgeglichen werden: starke Regefälle werden von dem großen Flächen und der Vielfalt der Pflanzen um den Teich aufgefangen, der neben der Regentonne in Zeiten der Trockenheit als natürlicher Puffer fungiert.

Der Haupteingang führt durch einen 4 Meter breiten Carport ins Haus, neben dem sich eine Garage befindet.

Der hintere Teil des Gartens ist mit Obstbäumen bepflanzt, und die Rasenfläche von ca. 200 m² bietet idealen Platz für Aktivitäten im Freien.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse von ca. 25 m² ist gefliest. Die Wohnfläche kann durch einen isolierten Wintergarten um weitere 25 m² erweitert.

Gasverbrauch 30.06.2022 - 30.06.2023 ist 806,529 kWh = 6,98 kWh/m². Heizkosten insg. für die Periode brutto 884,87 € / Jahr.

Video: <https://youtu.be/s3TF15D895w>

Ausstattung

1. kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung,

2. Solaranlage zur Brauchwasserentwärmung
3. bodentiefe, 3-fach isolierverglaste Fenster mit Rolladen
4. 4,5 Meter lange Terrassenschiebetür für Licht und Wärme im Winter, 3-fach isolierverglaste Fenster
5. 2,75 m Geschosshöhe
6. Wasserenthärtungsanlage, Leckageschutz
7. Fußbodenheizung im ganzen Haus
8. Tageslichtbäder mit bodengleichen Duschen
9. Garage und 4 Meter breites Carport neben dem Eingang
10. unterirdische Regentonne
11. Schwimmteich ca. 60 m²
12. ohne Provision
13. seniorengerechten Bungalow in Süd-Deutschland, Bayern

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Kettershausen in Unterallgäu, Bayern liegt 4 km von Babenhausen, zwischen Ulm und Memmingen. Im Ort befinden sich Kindergarten, Grundschule, Bäckerei und Einkaufsmöglichkeiten. In Babenhausen erhältlich sind viele weitere Leistungen, wie Fitnessstudio, Einkaufsmöglichkeiten, Café und Restaurants.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	74,15 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

