

Exposé

Doppelhaushälfte in Neusäß

**Toplage!! Auch für München-Pendler interessant!!
Neusäß-Westheim DHH direkt Kobelhang (Uniklinikum)**



Objekt-Nr. OM-286000

Doppelhaushälfte

Verkauf: **720.000 €**

Telefon: 0162 7117291

Mobil: 0162 7117291

86356 Neusäß

Bayern

Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	317,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	185,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	65,50 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser wunderschönen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Doppelhaus im Landhausstil am begehrten Kobelhang im Neusäßer Ortsteil Westheim.

Das geräumige Haus wurde 1985 in Massivbauweise errichtet. Die hellen und gut geschnittenen Räume präsentieren sich auf einer Wohnfläche von ca. 185 qm.

Die ruhige Lage mit großzügigen Grundstücken mit gepflegten Villen und stilvollen Einfamilienhäusern prägen den repräsentativen Charakter dieses einzigartigen Viertels.

Der schöne uneinsehbare Garten mit altem Baumbestand hat eine ideale Ost-Süd Ausrichtung.

Das gesamte Grundstück inklusive Haus und Garage (20.000,-- €) wird für einen sehr fairen Preis direkt vom Eigentümer in Höhe von 740.000,-- € verkauft.

Sie sparen sich somit die Maklergebühren!! Diesen Betrag können Sie bei dieser Investition sinnvoller einsetzen!!

Highlights:

Lage, Lage, Lage

Garten mit altem Baumbestand und nahezu uneinsehbar

große nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse mit offenem Kamin

großzügige und helle Raumaufteilung

einmaliges Dachstudio mit Fernblick und großzügigem Balkon (48 qm)

fußläufig mehrere Kindergärten und sämtliche Schulen

kurze Wege zur A8, B300, B17 und Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ausstattung

EG:

Windfang mit Gäste-WC, vom großzügigen Garderobenbereich lässt sich der sonnige, helle und große Wohn- wie auch Essbereich betreten. Die Küche ist durch eine Schiebetüre vom Esszimmer getrennt. Vom Wohnzimmer aus betritt man die Sonnenterrasse sowie den Garten. Der alte Baumbestand im Garten sorgt speziell in den heißen Sommermonaten für angenehme Kühle und Schatten. Die Beschattung der Sonnenterrasse erfolgt durch zwei Markisen.

Der offene Kamin ist das Highlight der Terrasse und lädt zu Grillabenden mit Freunden oder einfach nur zum Chillen in einer lauschigen Sommernacht ein.

Eine durchgängige Metalltreppe mit Treppenstufen aus Holz führt vom Keller bis ins ausgebaute Dachstudio, das auch als Gästewohnung, Atelier oder Homeoffice verwendet werden kann.

I. OG

Das großzügige Schlafzimmer mit einem eigenen überdachten Balkon gibt auch den Eltern einen eigenen Rückzugsort. Das große Bad mit Fenster ist ausgestattet mit zwei Waschbecken, Toilette, Badewanne und Dusche.

Zwei Kinderzimmer oder Büroräume sowie ein sehr praktischer Abstellraum runden das Bild ab.

DG:

Das Studio ist bis zum Dachspitz nach oben offen und hat sogar noch eine Empore, bzw. zweite Ebene, die derzeit über eine Leiter erreicht werden kann. Die zwei großen, bodentiefen

Fenster führen auf den großen Ostbalkon. Hier lässt sich der erste Kaffee in der Morgensonne genießen oder mit einem Glas Wein der Abend ausklingen.

Keller:

Waschküche mit Waschbecken und genügend Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner. Ebenso wird dort auch die Wäsche getrocknet. Gleichzeitig befindet sich in diesem Raum auch die Heizung. Die drei Öltanks sind in einem separaten Keller untergebracht.

Ein weiterer Kellerraum dient uns derzeit als Weinkeller.

Ein dritter großer Kellerraum steht noch zur Verfügung für alles was aufgehoben und gesammelt werden soll. Alternativ könnte er auch als Fitness- oder Hobbyraum (Tischtennis, Tischkicker, Sauna) verwendet werden.

Alle Kellerräume sind gefliest.

Sanierungsmaßnahmen:

Das komplette Haus bzw. die gesamte Wohnanlage wurde 2018 gestrichen. (Fassade, Außenfenster, Balkone und alle Holzverkleidungen).

Ebenso mussten alle Kamine durch Kaminrohre aus Edelstahl erhöht werden.

Die komplette Hofzufahrt wurde im September/Okttober 2023 neu gepflastert. Die Wasserablaufgrinnen wurden erneuert und an die Kanalisation angeschlossen. In diesem Zusammenhang wurden zur Prophylaxe alle Hauseingangsfronten bis zum Fundament freigelegt, mit Bitumen abgedichtet, eine Noppenschutzfolie verlegt und alles mit Kies aufgefüllt. Dies soll dem Klimawandel mit Starkregen vorbeugen, dass das Wasser besser ablaufen kann und es auch wie bereits heute in Zukunft keine feuchten Keller geben soll. Ebenso wurden in die Hofeinfahrt fünf LED-Bodenstrahler integriert, die zum einen der Hofeinfahrt bei Dunkelheit ein schönes Ambiente verleihen und was noch viel wichtiger ist, die Einfahrt wird somit sicherheitstechnisch beleuchtet. Diese Arbeiten werden vom Hausverwalter betreut, da es ja die gesamte Anlage betrifft.

Als neueste Maßnahme wurde jetzt, 22.04., der Glasfaseranschluss der LEW beantragt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wir möchten wegen Geschäftsaufgabe und alters- sowie gesundheitsbedingt uns verkleinern. Das Haus ist uns sehr ans Herz gewachsen und nun möchten wir es in gute Hände geben.

Es eignet sich bestens für ein Paar, das gerne äußerst großzügig wohnen und im Homeoffice arbeiten möchte, genau so gut für eine Familie mit bis zu 3 Kindern.

Das Objekt kann nach Absprache kurzfristig ab 1.8.2024 zur Verfügung gestellt werden.

Die Doppelhaushälfte ist Teil einer kleinen WEG, bestehend auf 5 Einheiten. Der Hausverwalter kümmert sich sehr umsichtig um alle wesentlichen Belange. Die Sanierungsarbeiten wurden durch den Hausverwalter begleitet. Das monatliche Hausgeld inklusive Rücklagenbildung beläuft sich aktuell auf 328,00 €. (z.B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Müllgebühren....)

Wir hoffen, dass wir Ihr Interesse geweckt haben und bitten Sie einfach um eine Kontaktaufnahme. Fotos ersetzen keine Besichtigung und Eindrücke vor Ort.

Wir freuen uns auf Sie!

Lage

Das Objekt liegt in absolut ruhiger und verkehrsberuhigter Lage am beliebten und grünen Kobelhang in Neusäß Ortsteil Westheim.

In unmittelbarer Nähe entsteht der neue Medizin-Campus des Universitätsklinikum Augsburg, direkt neben der Kinderklinik und dem Bezirkskrankenhaus. Daher ist die Immobilie auch für Mitarbeiter im Klinikum sehr interessant, da Sie in ca. 1 km fußläufig Ihren Arbeitsplatz erreichen; stressfrei ohne Auto und Parkplatzsuche.

Nahegelegene Wälder, wie das innerörtliche Naherholungsgebiet Kobelwald, bieten ein Maximum an Erholung, Lebensqualität und Freizeitgestaltung. Im 16. Jahrhundert wurde die Wallfahrtskirche Maria Loreto auf dem Kobelberg errichtet.

Neusäß liegt zwischen Augsburg und dem Naturpark "Westliche Wälder". Mit der idyllischen Lage am Kobelhang vereint die Stadt Neusäß die Vorteile der Nähe zu Augsburg und der ursprünglichen Natur. Hier laden Spaziergänge oder Radtouren zur Erholung ein.

Die B17, B300 ist in wenigen Minuten erreichbar sowie die Autobahnauffahrt Neusäß (A8). Diese Anbindungen sowie ein gut ausgebautes Busnetz lassen keine Wünsche offen. Somit ist eine schnelle Autobahnverbindung nach München bzw. Ulm gewährleistet.

Der Bahnhof Westheim und der Bahnhof Neusäß ist in ca. 10 - 15 Minuten zu Fuß zu erreichen ebenso die Bushaltestelle in 5 Minuten.

Kindergärten gibt es in Neusäß mindestens 5 die auch fußläufig erreichbar sind.

Grund-, Mittel- und Realschule, Gymnasium und ein staatliches berufliches Schulzentrum sind ebenfalls vor Ort.

In Laufnähe gibt es sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzthäuser, Restaurants, Supermärkte (Edeka, Rewe, Netto, Norma, Kaufland, Aldi, Lidl, Alnatura), Getränkemarkt Sobi, Drogeriemarkt DM, Cafes, Eisdiele, Reinigung und Bäckereien (Wolf, Ihle, Vollwertbäckerei Schuster und an der Stadtgrenze zu Augsburg die Bäckerei Balletshofer).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,09 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

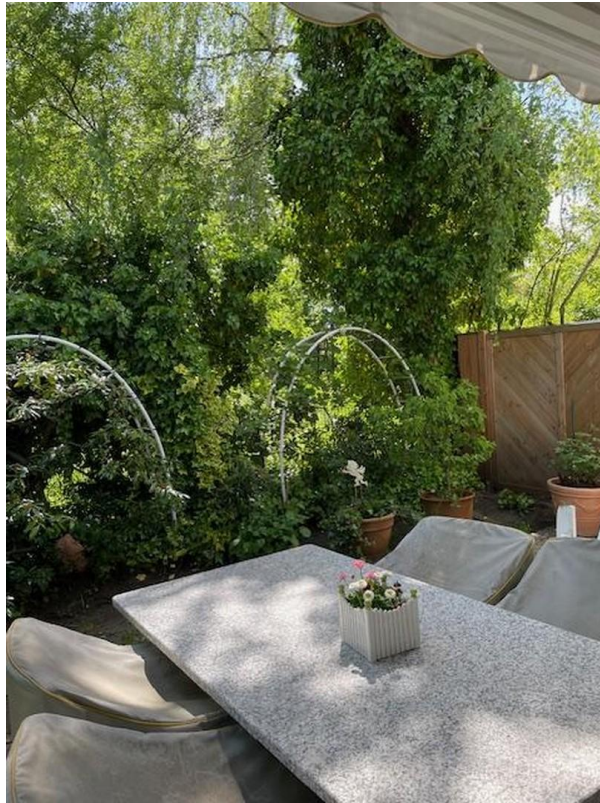


Exposé - Galerie



Terrasse mit offenem Kamin

Exposé - Galerie



Terrasse nach Süden



Terrasse Südseite im Herbst

Exposé - Galerie



Kamin zum Grillen

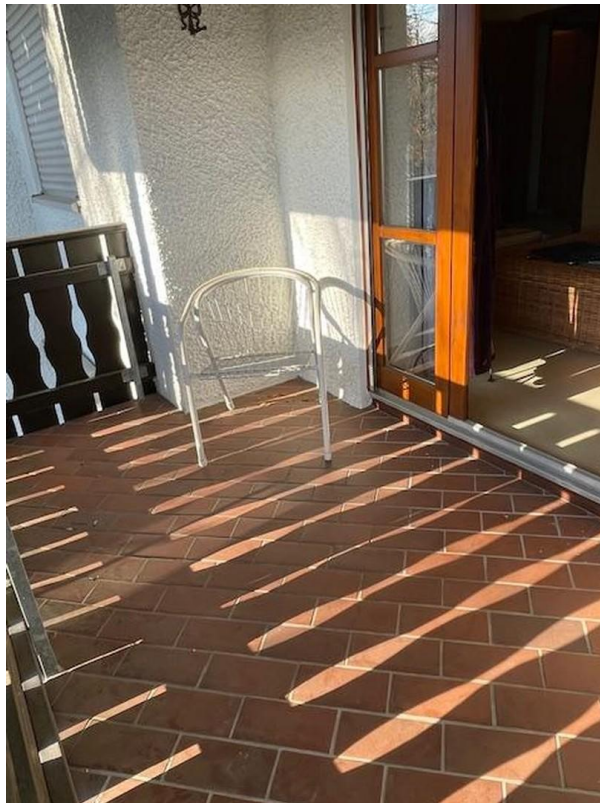


Blick ins Treppenhaus

Exposé - Galerie



Bad



Balkon Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick Balkon Elternschlafz.

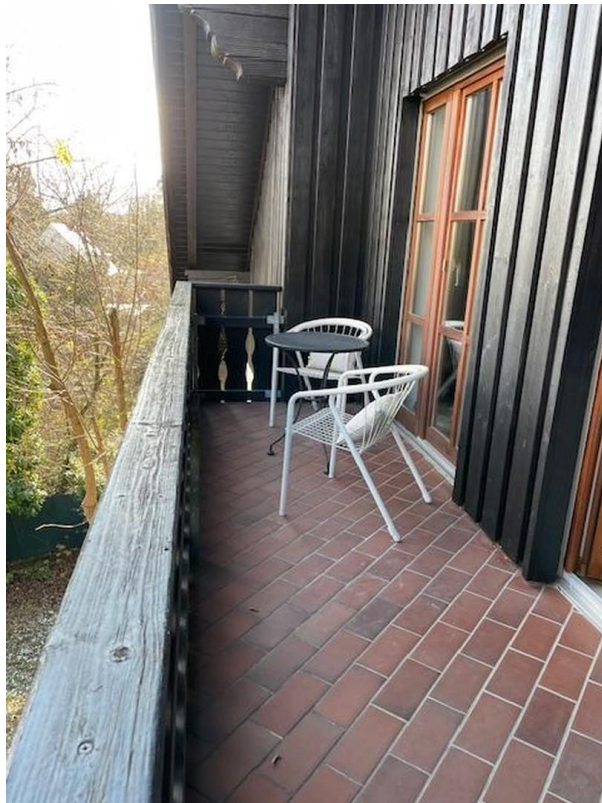


Abstellraum

Exposé - Galerie



Blick vom Dachstudio



großer Balkon Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



linke Seite Dachstudio

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Windfang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick zum Garten



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Sofaecke

Exposé - Galerie



beleuchtete Hofeinfahrt



Hofeinfahrt am Abend

Exposé - Galerie



Frühlingsboten



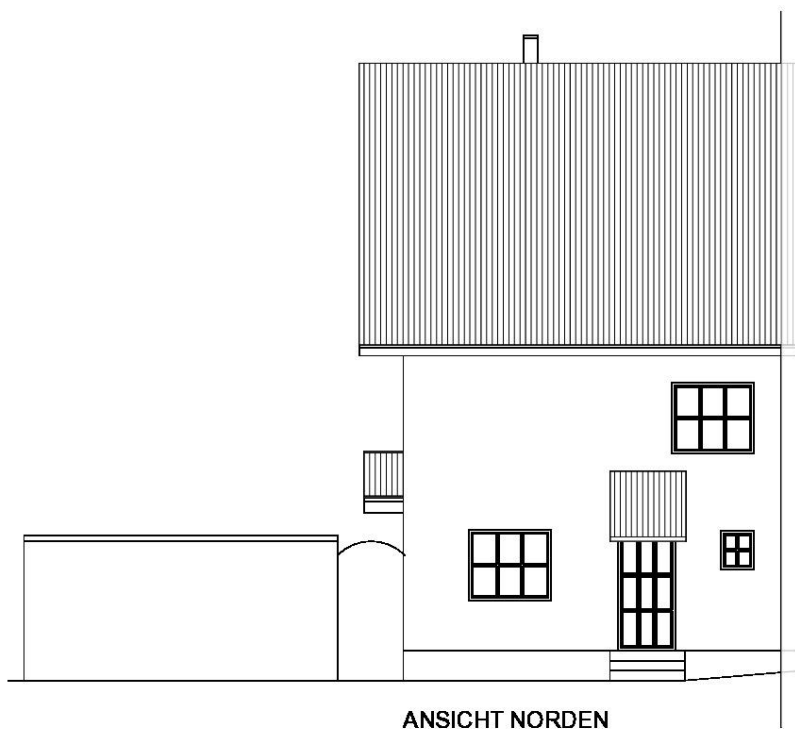
Winterlandschaft

Exposé - Galerie



Blick in den Frühlingsgarten

Exposé - Grundrisse



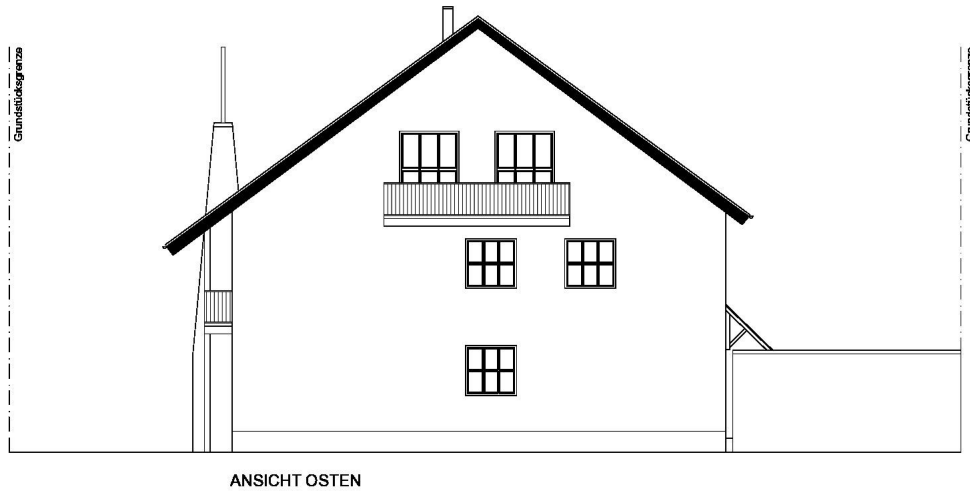
ANSICHT NORDEN



ANSICHT SÜDEN

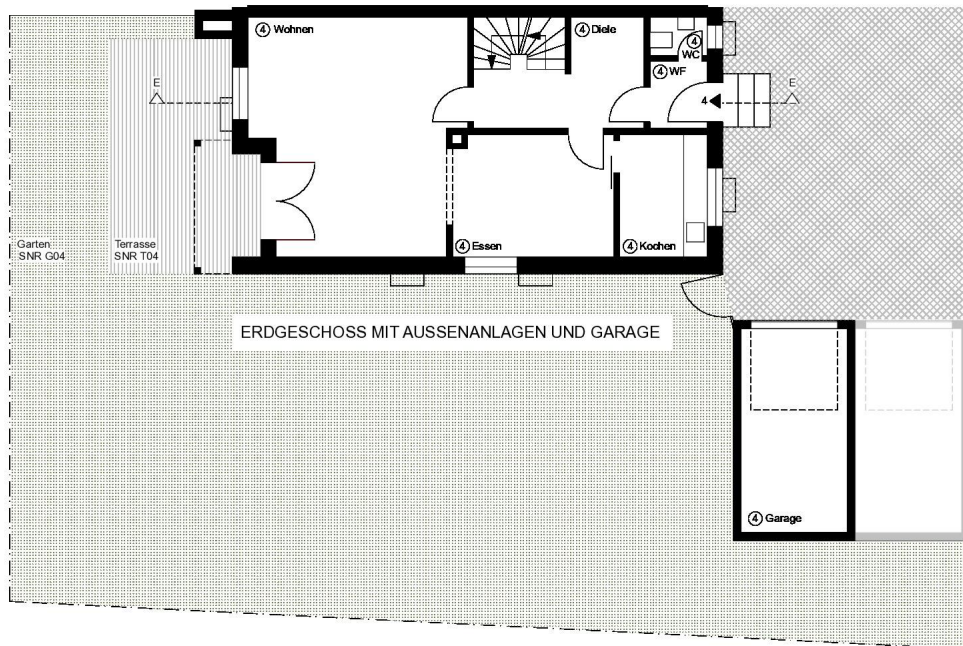
Wohnhaus I Regerstrasse 7d I Westheim

Exposé - Grundrisse



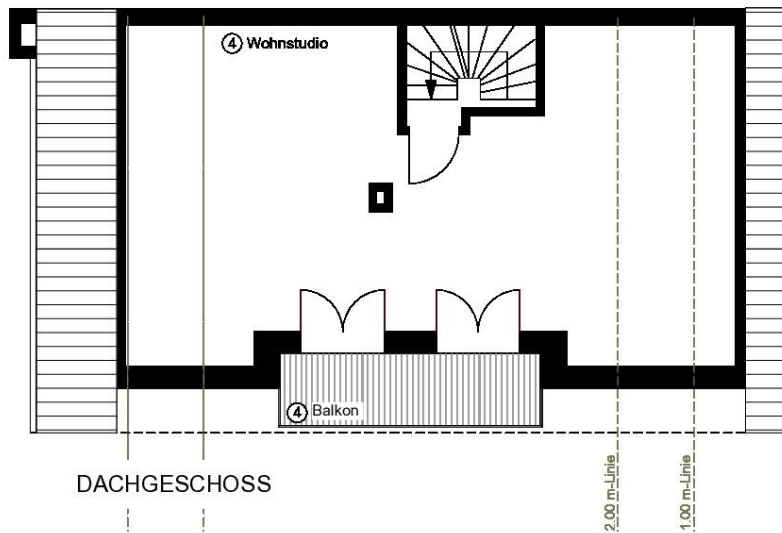
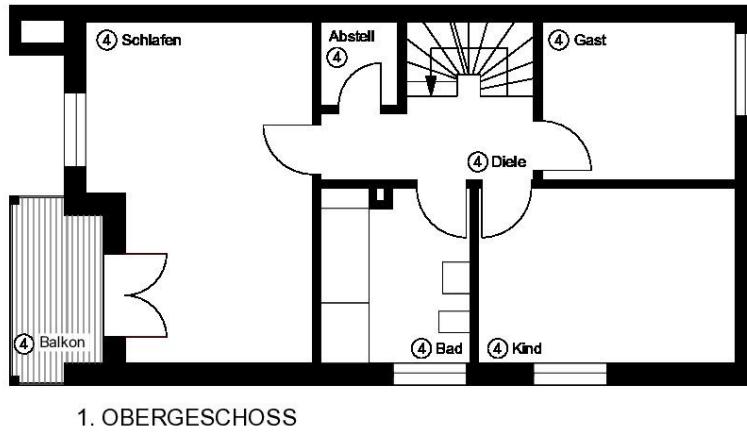
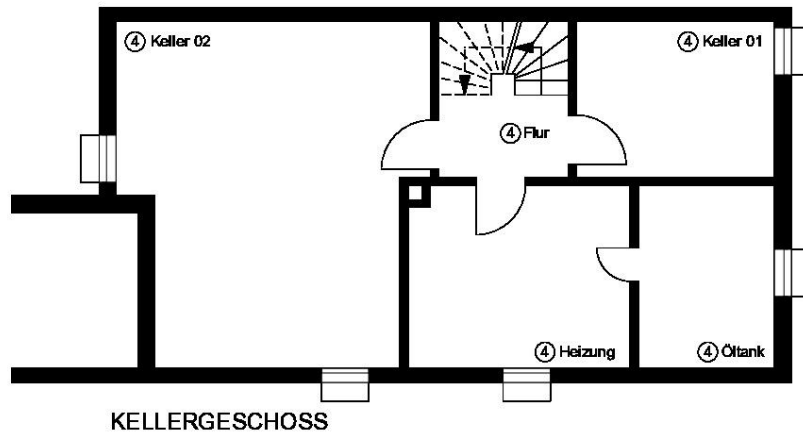
Wohnhaus I Regerstrasse 7d I Westheim

Exposé - Grundrisse



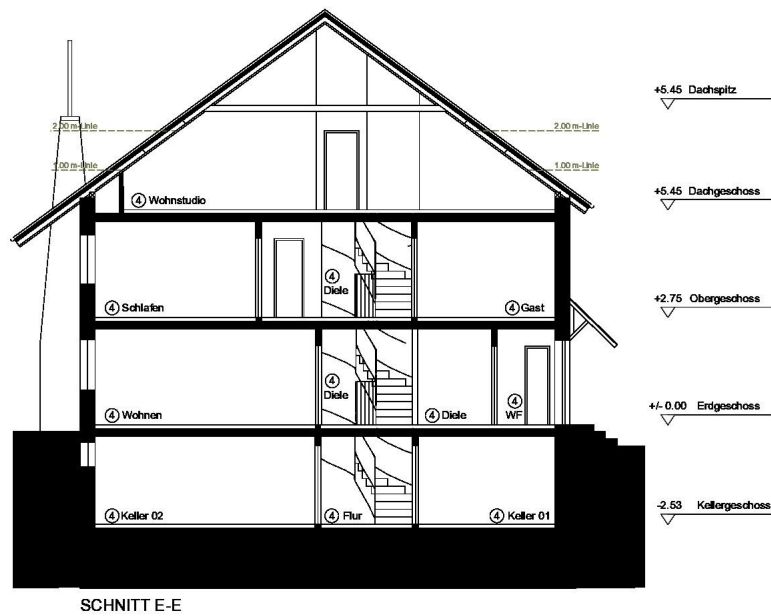
Wohnhaus I Regerstrasse 7d I Westheim

Exposé - Grundrisse



Wohnhaus I Regerstrasse 7d I Westheim

Exposé - Grundrisse



Wohnhaus I Regerstrasse 7d I Westheim