ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Reihenhaus in Gersthofen

Charmantes Familienhaus nur 30 Meter vom Seeufer entfernt - Privatverkauf ohne Maklerprovision

Objekt-Nr. OM-294387

Reihenhaus

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
R. Schnell
Mobil: 0174 1897139

86368 Gersthofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	205,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	112,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	144,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses einzigartige Reihenmittelhaus in erstklassiger Lage von Gersthofen verführt mit einer exquisiten Ausstattung und einem intelligent durchdachten Grundriss. Mit großzügigen 112 Quadratmetern Wohnfläche, 4 Zimmern, einem gemeinsamen Wohn- und Eßbereich, einer offenen Küche, einem sehr schönen Badezimmer und einem separaten WC bietet dieses Anwesen einer Familie mit vier Mitgliedern ausreichend Raum für Komfort und Entfaltung. Die architektonisch ansprechende Pultdach-Bauweise schafft im Obergeschoss lichtdurchflutete Räume mit einer Raumhöhe von 2,50 bis 4,00 Metern, die ein Gefühl von Weite und Freiheit vermitteln.

Im Erdgeschoss erwarten Sie auf ca. 59 Quadratmetern:

• Eine einladende Diele mit praktischer Garderobennische

• Ein modernes Gäste-WC mit stilvollem Waschtisch und Fenster

• Eine ansprechende Küche mit hochwertigen Markengeräten, die vor lediglich 3 Jahren erneuert wurden

• Ein gemütlicher Essbereich für gesellige Mahlzeiten

• Ein großzügiges Wohnzimmer mit Anschluss für einen Kamin und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse

• Eine herrliche Südterrasse, ausgestattet mit einer neuen, hochwertigen Terrassenüberdachung, automatischer Beschattung und einem eleganten satinierten Seitenteil nach Westen hin

Über die elegante Holztreppe gelangen Sie bequem ins Obergeschoss, wo Sie erwarten:

• 3 geräumige Schlafzimmer, gekennzeichnet durch charakteristische Sichtbalken, wovon zwei nach Süden ausgerichtet sind und bodentiefe Fenster besitzen

• Ein äußerst geschmackvolles Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und großzügigem Waschtisch auf großzügigen 53 Quadratmetern

• Ihre Fahrzeuge finden bequem Platz in der Garage mit automatischem Torantrieb oder unter dem neuen Carport gegenüber dem Haus. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ein zusätzlicher Schuppen, der ausreichend Platz für Fahrräder, Werkzeuge und Gartengeräte bietet.

Im Kaufpreis inbegriffen sind eine hochwertige Einbauküche mit nagelneuem Induktionsfeld und vollintegrierter Spülmaschine, die Terrassenüberdachung mit elektrischer Markise und satiniertem Seitenteil, die Garage sowie das Carport mit dem kleinen Schuppen – ein Gesamtpaket im Wert von 30.000 €.

Ausstattung

• Solide Bauweise, fertiggestellt im Jahr 2010

• Hochwertige, dreifach verglaste Kunststofffenster

• Im Erdgeschoss Fliesenboden, im Obergeschoss Fliesen und edles Nußbaum-Laminat

• Fußbodenheizung im gesamten Haus für angenehme Wärme

• Moderne Einbauküche mit topaktuellen Elektrogeräten

• Vorbereitung für einen Kaminofenanschluss vorhanden

• Gäste-WC im Erdgeschoss mit Fenster

• Obergeschoss-Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit Badewanne, Dusche mit Glastür und stilvollen Badmöbeln

• Zeitgemäße Holztreppe aus Buchenholz gefertigt

• Drei geräumige Schlafzimmer für erholsamen Schlafkomfort

• Im Keller befinden sich ein Maschinenraum sowie ein großzügiger Kellerraum

• Sonnige Südterrasse mit hochwertiger Überdachung, elektrischer Markise und Seitenteil im Kaufpreis enthalten

• Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb für bequemes Parken

• Neues Carport inklusive kleinem Schuppen im Kaufpreis enthalten, perfekt für zusätzlichen Stauraum

• Die Immobilie befindet sich in Gersthofen direkt am Ballonstartplatz und am Seeufer gelegen. Sie genießt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn A8 sowie an die Bundesstraßen B2 und B17. Diese Lage ist ideal für Pendler, die in Richtung München, Donauwörth, Landsberg oder zur Uniklinik Augsburg in Neusäß unterwegs sind. Gersthofen zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur aus und bietet alle erforderlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter diverse Geschäfte, Ärzte und Apotheken.

• Im Wohngebiet sind gleich drei Kindergärten für die Kleinsten vorhanden, und darüber hinaus stehen drei Grundschulen, ein Gymnasium, eine Mittelschule sowie eine Förderschule zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine private Schule . Einkäufe können bequem in dem nur drei Gehminuten entfernten Edeka-Supermarkt mit angeschlossener Bäckerei erledigt werden.

• Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Vereine und Sportstätten ein breites Angebot. Direkt neben der Immobilie befindet sich zudem ein neues Freizeitgelände mit einem kleinen See, das weitere Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung bietet.

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass wir keine Makleranfragen erwünschen. Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Privatpersonen und solche, die dieses Objekt beabsichtigen zu erwerben. Wir bitten um Verständnis, dass wir daher Anfragen von Immobilienmaklern nicht beantworten können, bzw. unaufgeforderte Anfragen gem. UWG kostenpflichtig abmahnen lassen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Gersthofen direkt am Ballonstartplatz und ist circa 30 m vom Seeufer gelegen. Sie genießt eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an die Autobahn A8 sowie an die Bundesstraßen B2 und B17. Diese Lage ist ideal für Pendler, die in Richtung München, Donauwörth, Landsberg oder zur Uniklinik Augsburg in Neusäß unterwegs sind. Gersthofen zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur aus und bietet alle erforderlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter diverse Geschäfte, Ärzte und Apotheken.

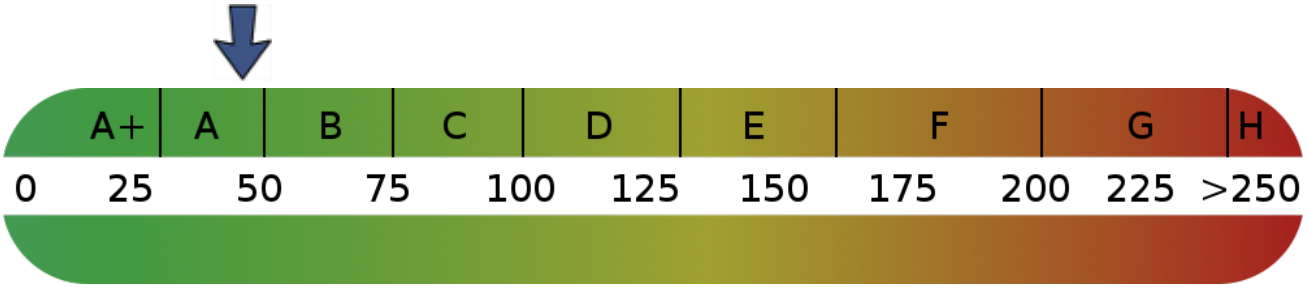
Im Wohngebiet sind gleich drei Kindergärten für die Kleinsten vorhanden, und darüber hinaus stehen drei Grundschulen, ein Gymnasium, eine Mittelschule sowie eine Förderschule zur Verfügung. Zusätzlich gibt es eine private Schule.

Einkäufe können bequem in dem nur drei Gehminuten entfernten Edeka-Supermarkt mit angeschlossener Bäckerei erledigt werden. Für die Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Vereine und Sportstätten ein breites Angebot. Direkt neben der Immobilie befindet sich zudem ein Freizeitgelände mit einem kleinen See, das weitere Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung bietet.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,69 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Badezimmer

Exposé - Galerie

Badezimmer Ansicht Waschtisch

Gäste WC

Exposé - Galerie

Küche

Exposé - Galerie

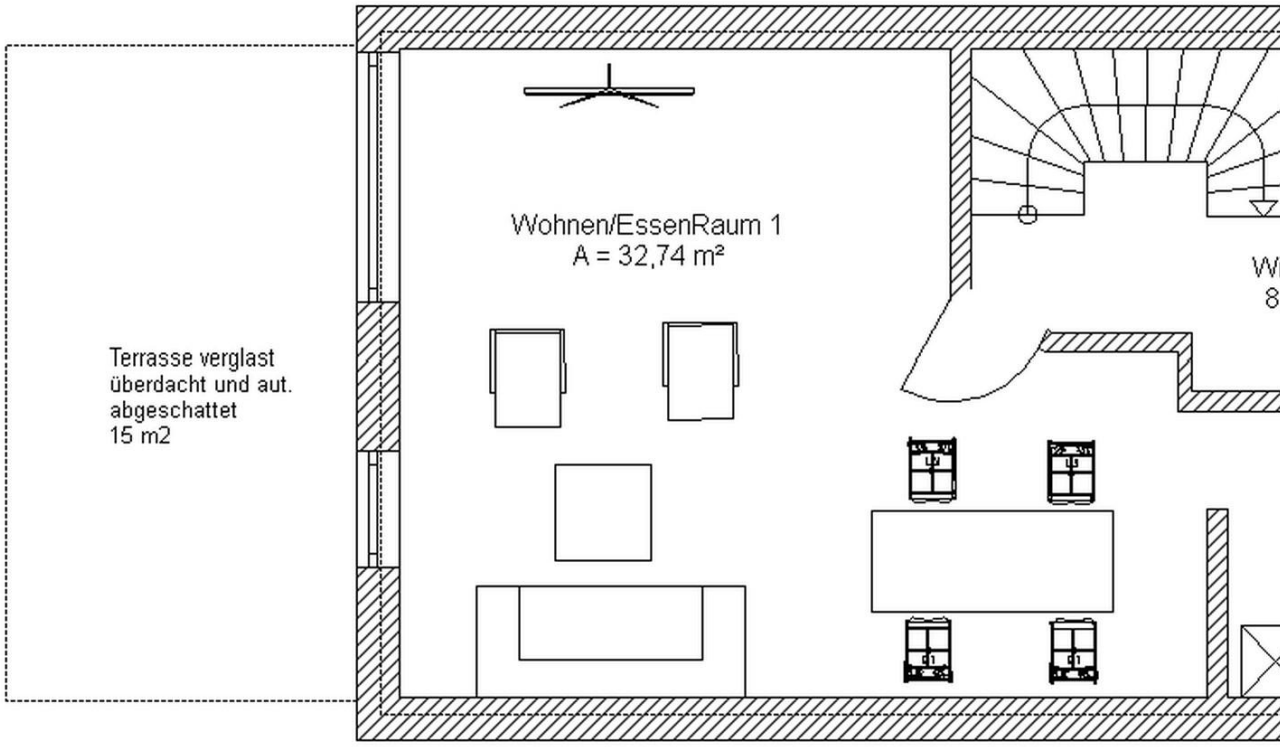
Eingangsbereich mit Treppenhau

Garten m. Terrassenüberdachung

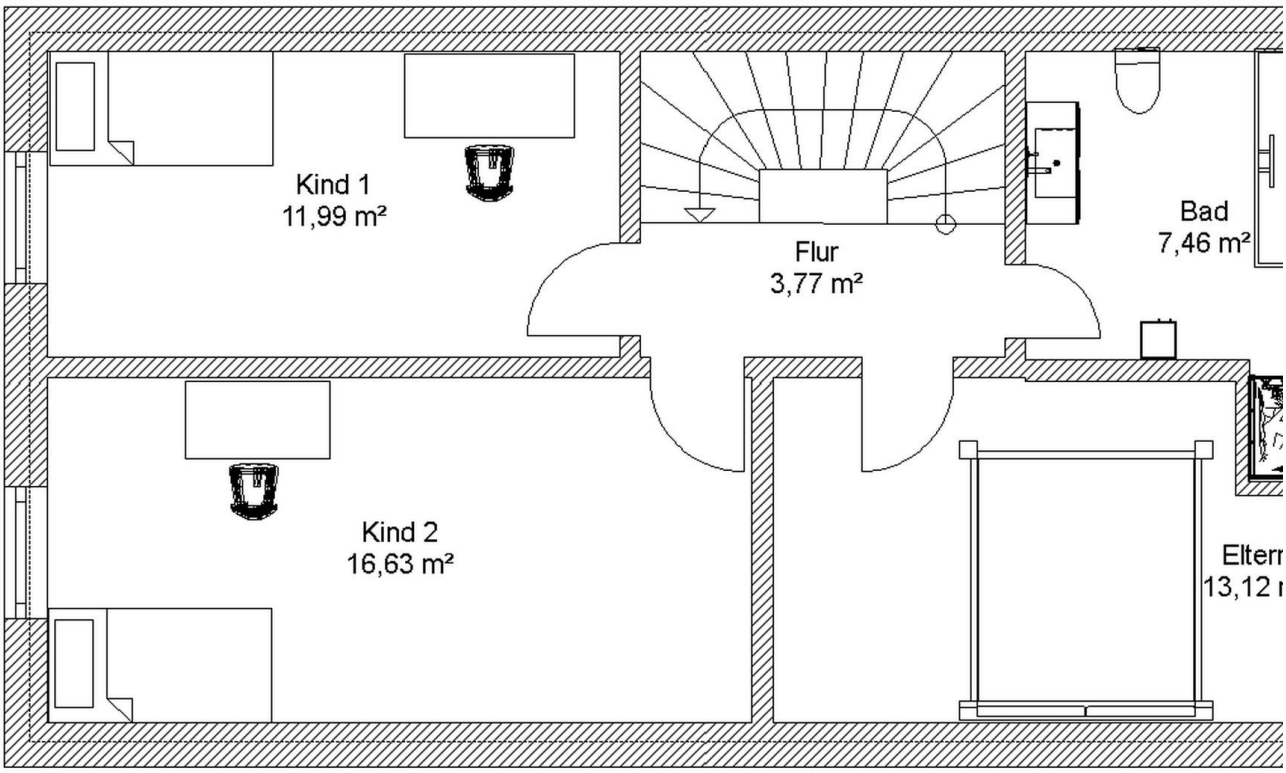
Kind 1

Kind 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG