

Exposé

Reihenhaus in Hohenfurch

**Barrierefrei und perfekt für jede Lebensphase -
Vielseitiges Reihenhaus- ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-295186

Reihenhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Hans-Jürgen Stadler
Mobil: 0173 3605568

86978 Hohenfurch
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	175,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	72,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem bemerkenswerten Reihenhauses, das nicht nur Ihren aktuellen Bedürfnissen entspricht, sondern auch perfekt für die Herausforderungen des Lebens in späteren Phasen konzipiert ist. Dieses Haus bietet unmittelbaren Wohnkomfort und die Flexibilität, sich an die Anforderungen zukünftiger Lebensabschnitte anzupassen.

Bei Planung und Bau wurde neben der hochwertigen Ausstattung, dem klaren Design und dem praktischen Nutzwert besonders auf die durchgängige Barrierefreiheit geachtet. Von bodenbündigen Duschen bis hin zum Aufzug, der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt – dieses Haus wurde geschaffen, um sich Ihren Bedürfnissen/Lebensumständen anzupassen. Im Bad im Obergeschoß ist jetzt ein Standard WC und ein Standardwaschbecken montiert. Die Wandanschlüsse sind jedoch so vorbereitet, dass Rollstuhl geeignete WC und ein Waschbecken montiert werden können.

Die Außenanlagen sind bereits fertiggestellt und im Preis enthalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist der zusätzliche Wohnraum, der sich ideal für Unterstützungspersonal, Gäste oder Familienmitglieder eignet, die in direkter Nähe wohnen möchten und dennoch eine angenehme Privatsphäre genießen sollen. Diese vielseitig nutzbare Einheit ermöglicht es, Menschen komfortabel und abgegrenzt zu beherbergen, ohne dabei Ihren eigenen Wohnkomfort einzuschränken.

Egal, ob junge Familie, Sie selbst sich auf zukünftige Anforderungen vorbereiten möchten oder derzeit bereits spezifische Unterstützung benötigen, dieses Reihenhause bietet die Anpassungsfähigkeit und Vielseitigkeit, die Sie suchen.

Mit seiner modernen Eleganz, den hochwertigen Materialien, der naturnahen Umgebung, dem Komfort und der Flexibilität ist dieses Haus nicht nur eine angenehme Wohnmöglichkeit für das Hier und Jetzt, sondern eine langfristige Investition in Ihre Lebensqualität. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, warum dieses Haus nicht nur ein Zuhause ist, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft!

Ausstattung

Genießen Sie modernsten Komfort und Energieeffizienz in einem Haus, das 2023 erbaut wurde. Erstbezug, ausgelegt für niedrige Energiekosten dank Luft-Wärmepumpe und 3-fach isolierverglasten Fenstern.

- Baujahr 2023
- Erstbezug
- Wohnfläche von ca. 171 m²
- Gesamtfläche inkl. Nutzfläche ca. 243 m²
- Solide, energieeffiziente Ziegel-Massivbauweise
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe (Energieverbrauch: 15 kWh/(m²·a))
- Fußbodenheizung und Raumthermostaten
- 3-fach isolierverglaste Fensterelemente
- 2 Badezimmer
- Sonnenterrasse vor dem Wohnzimmer
- Hochwertige Sanitärausstattung und bodenbündigen Duschen
- Wohnbereich für eine Pflegekraft oder Kind
- Hochwertige Bodenbeläge mit Echtholzparkett und Großformatfliesen

- massive Betontreppen mit Fliesen und Edelstahlhandlauf
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- XL-Garage im Haus mit Strompaket und funkgesteuertem Sektionaltor sowie PKW-Stellplatz im Freien
- Aufzug von der Garage bis ins Dachgeschoss (4 Haltestellen)
- Dezentrale Lüftungsanlage
- inkl. kompletter Außenanlage mit Pflasterungen, Rasen und Zaun

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Eingebettet in die idyllische Landschaft des Schönachtals, bietet dieses Haus nicht nur Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit schneller Anbindung an die Stadt.

Ruhige Lage am Ortsrand von Hohenfurch, denn die Zufahrt erfolgt über eine Sackgasse. Nach wenigen Schritten befinden Sie sich mitten in der Natur.

Im Schönachtal, von Wiesen und Wäldern umgeben, liegt Hohenfurch mit ca. 1.500 Einwohner. Hier kann man die Vorteile der ländlichen Umgebung und den Blick auf die Alpenkette genießen. Der kleine Bach Schönach zieht sich durch die Gemeinde.

Die Infrastruktur bietet mit einem großen REWE Supermarkt, Bäckerei, Kindergarten, Schule, Restaurants, Spielplätzen und einem Eisplatz weit mehr als nur das Notwendige. Die nahegelegene Stadt Schongau (ca. 5 km) ist mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

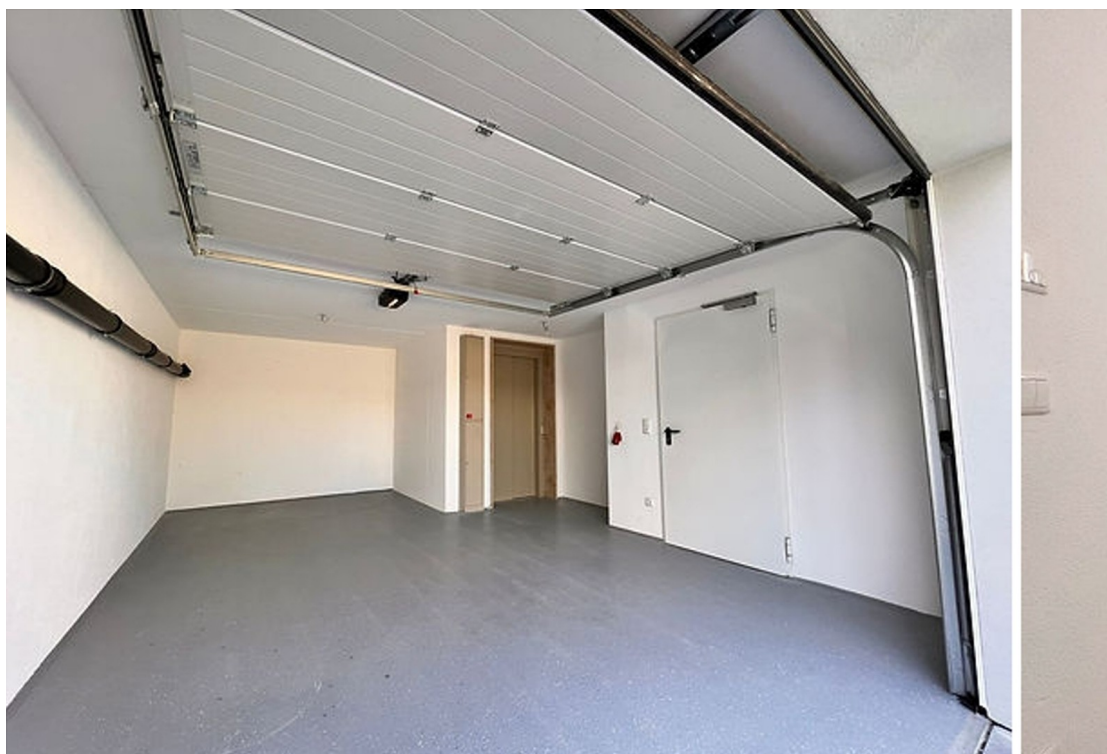


Exposé - Galerie



Ansicht Eingang

Exposé - Galerie



Garage mit Aufzug



Aufzug

Exposé - Galerie



Einliegerbereich



unteres Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Terrasse

Exposé - Galerie



Blick in Küche aus Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Blick Küche in Wohnbereich



oberes Badezimmer - 1

Exposé - Galerie



oberes Badezimmer -2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

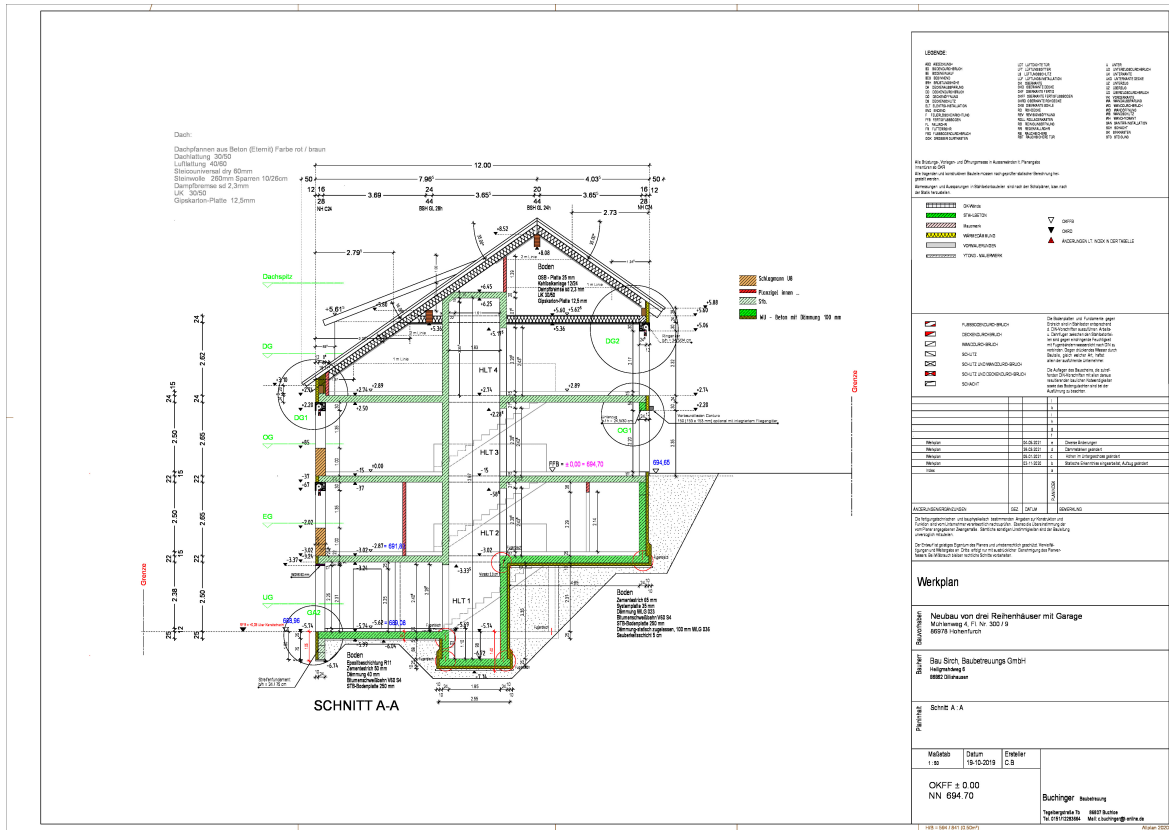


Stauraum im Dachgeschoss

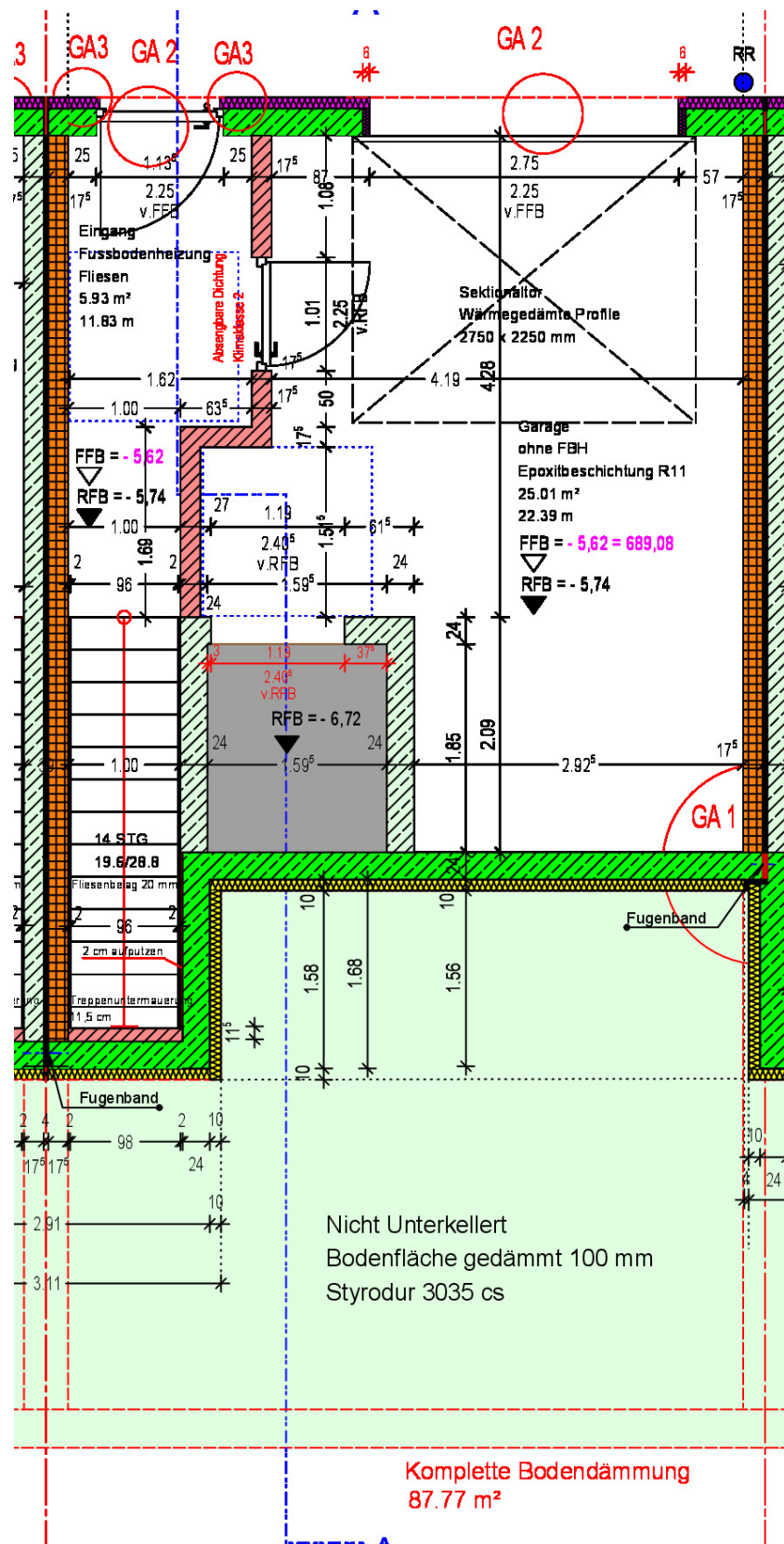


Heizung

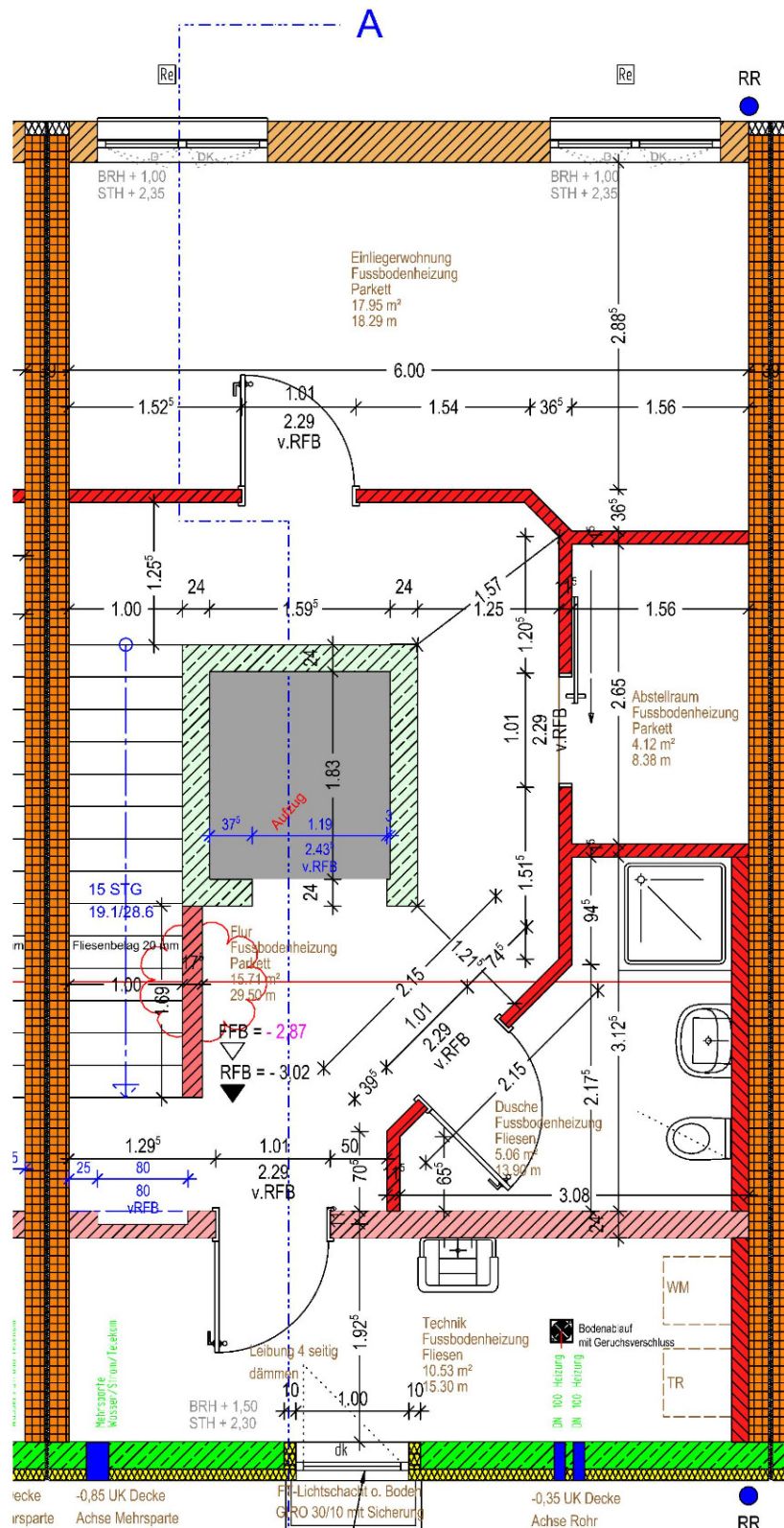
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



HAUS 2



Architectural floor plan of the first floor (OBERGESCHOSS) showing a staircase, a central room with a fireplace, and a large open area. The plan includes dimensions, room numbers (16, 17, 18), and technical specifications for the floor and walls. A blue dashed line indicates a section line through the staircase and the central room.

Room Details:

- Room 16:** 16 STG, 18.1/26.7, Fliesenbelag 20 mm, Höhe der Brüstung vom RFB +1,10 m, 1.69 m, 96, 11⁵.
- Room 17:** 17, 2.43³ v. RFB, 1.19, 37, 24, 1.83, 2.32.
- Room 18:** 18, 2.43³ v. RFB, 1.19, 37, 24, 1.83, 2.32.

Technical Specifications:

- FFB = ± 0,00 = 694.70**
- RFB = -0,15**
- Re, RR** (Reinigungsöffnungen)
- STH + 2,35** (Stiegenhaus)
- FS** (Flur)
- VR** (Verkleidung)
- OG-14** (Obergeschoss)

Dimensions:

- Horizontal: 1.00, 2.07⁵, 1.59⁵, 2.92⁵, 1.00, 2.07⁵, 1.59⁵, 2.92⁵.
- Vertical: 24, 1.83, 2.32, 24, 1.83, 2.32, 4.70⁵.

[illegible]