

Exposé

Zweifamilienhaus in Ichenhausen

**von Privat. 1157qm Grundstück. Für Handwerker/
Familien/Bauträger**



Objekt-Nr. OM-365045

Zweifamilienhaus

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Herr D.

89335 Ichenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.157,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	217,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aktualisiert: Verkauf erfolgt mietfrei ab Ende Januar, nach Auszug des Mieters.

Dieses 1955 in Massivbauweise errichtete Ein- bzw. Zweifamilienhaus bietet auf einem 1.157 qm großen Grundstück viel Platz für Ihre Wohnideen. Mit einer Wohnfläche von 118 qm (EG ca. 61 qm, OG ca. 57 qm) sowie einem ausbaufähigen Dachboden mit zusätzlich rund 43 qm lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit insgesamt etwa 161 qm Wohnfläche realisieren.

In beiden Etagen stehen jeweils

*2 Wohn-/Schlafzimmer

*1 Küche

*1 Tageslichtbad mit Badewanne

zur Verfügung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Der große Gartenbereich bietet reichlich Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Eine zusätzliche Bebauung ist nicht zulässig, das Grundstück dient der Gartennutzung. Ein Anbau bis zur Baugrenze ist möglich.

Renovierungsbedarf:

Die Elektrik, Wasserleitungen, Heizungsanlage sowie die Isolierung müssen erneuert werden. Ideal für handwerklich begabte Käufer oder solche, die ihr zukünftiges Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Zudem sind weitere Modernisierungsmaßnahmen notwendig, um das Haus auf den neuesten Stand zu bringen.

Ausstattung

*Massivbauweise, Baujahr 1955

* ÖL-Zentralheizung (Niedrigtemperaturkessel) von 1995

*Doppelt verglaste Kunststofffenster (1993)

*Dach in den 1990er Jahren mit Tonziegeln erneuert

*Gasanschluss vorhanden

*Bodenbeläge: Linoleum, Fliesen, Laminat, Vinyl

*Glasfaseranschluss (2022)

* ausgebauten Kellergeschoss –59 qm Nutzfläche

* durchgängig Rollläden vorhanden

Am hinteren Rand des Grundstücks befinden sich Betonplatten und ein Kanaldeckel welcher beseitigt werden kann.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Haus befindet sich im ruhigen, naturnahen Ortsteil Autenried, etwa 4 km von Ichenhausen (Landkreis Günzburg) entfernt. Die Umgebung mit ca. 700 Einwohnern bietet eine entspannte Wohnatmosphäre.

Der Kindergarten Sonnenschein liegt nur ca. 200 Meter entfernt – ideal für Familien mit kleinen Kindern.

Entfernungen:

Ichenhausen – 4 km

Weißenhorn – 12 km

Günzburg – 13 km

Krumbach – 19 km

Ulm – 27 km

Augsburg – 53 km

In Ichenhausen finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Ärzte und Schulen.

Die B16, sowie die Autobahnen A8 (Stuttgart–München) und A7 (Würzburg–Füssen) sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung – auch für Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	475,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausgang



OG: Gang 3,6 qm

Exposé - Galerie



OG: Schlafzimmer 16 qm



OG: Bad 7 qm

Exposé - Galerie



OG: Wohnzimmer 16 qm



OG: Küche 12 qm

Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer 18 qm



EG: Küche 13 qm

Exposé - Galerie



EG: Bad 7 qm



EG: Schlafzimmer 17 qm

Exposé - Galerie



OG: 57 qm



EG: 61 qm



Exposé - Galerie



DG: 40 qm



KG: 59 qm



Exposé - Galerie



DG: Ausbaufähig auf 40qm



Keller

Exposé - Galerie



Heizung



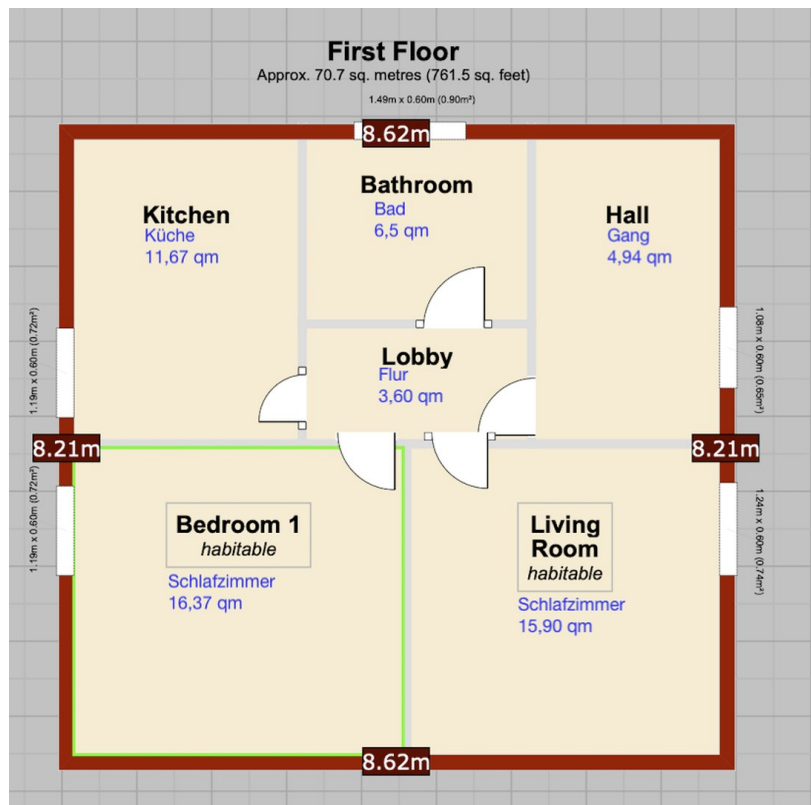
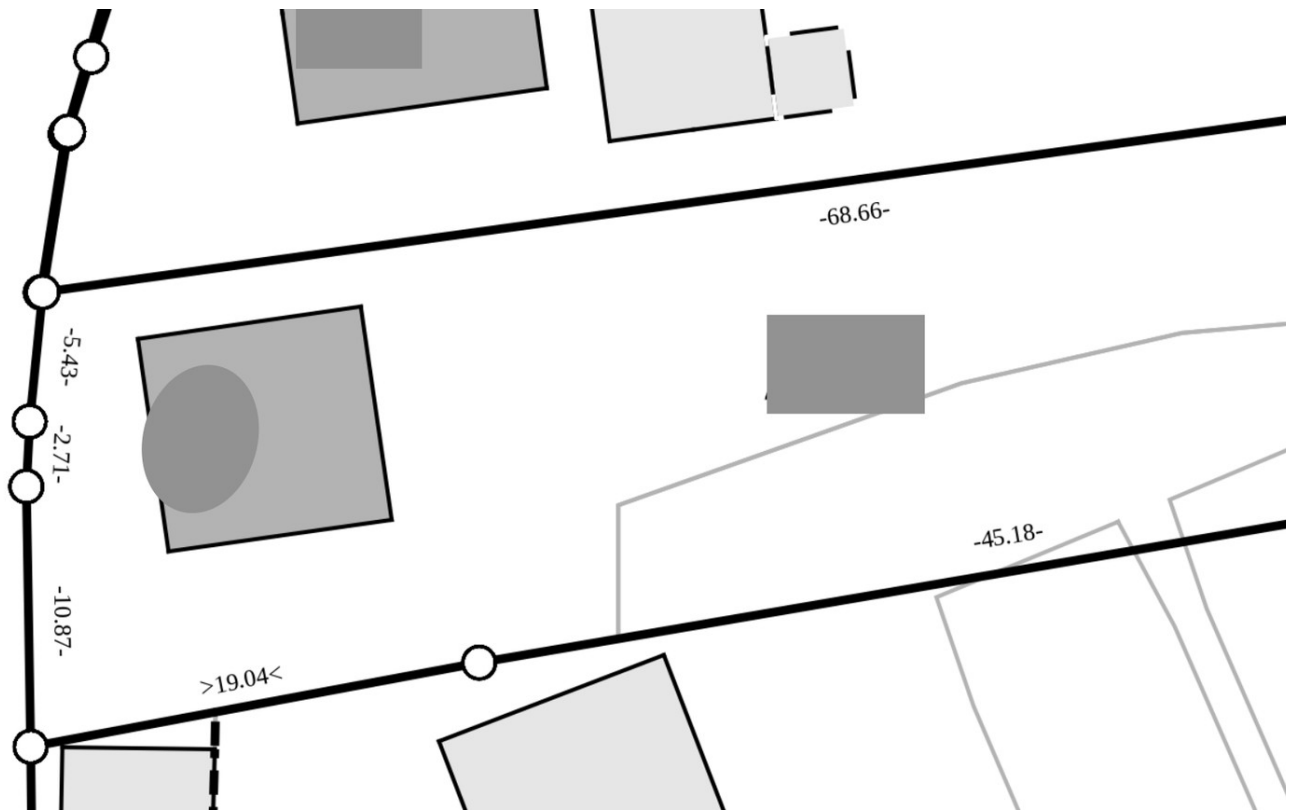
Heizung

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss