

Exposé

Einfamilienhaus in Buttenwiesen

**Einfamilienhaus - Sanierungsobjekt mit guter
Bausubstanz**



Objekt-Nr. OM-396054

Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

86647 Buttenwiesen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	794,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	220,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bitte beachten:

Es werden nur Anfragen beantwortet, die komplette Angaben des Kaufinteressenten enthalten wie z.B.:

Vorname, Name

komplette Anschrift

Telefon-Nr. Festnetz und/oder Handy

E-Mail-Adresse

Das großzügig und solide gebaute Haus bietet viel Potenzial für Handwerker und Sanierungsprofis.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche im EG von ca. 120 m², die individuell gestaltet und modernisiert werden kann.

Das großzügige, bisher nicht ausgebauten DG kann bei Bedarf zusätzlich ausgebaut werden und dann eine zusätzliche Wohnung mit ca. 100 qm Wohnfläche bieten.

Das Haus und die Garage sind voll unterkellert.

Dieses Haus bietet eine ideale Gelegenheit, sich ein Zuhause nach eigenen Wünschen zu gestalten oder zwei getrennte Wohnungen mit ca. 120 qm (EG) und ca. 100 qm (OG) zur Vermietung und Kapitalanlage zu erstellen.

Aufgrund des Sanierungsbedarfs ist Eigeninitiative gefragt, jedoch sind die Möglichkeiten nahezu unbegrenzt.

Bausubstanz:

Die Bausubstanz, im Hinblick auf die Beschaffenheit, das Alter und den Erhaltungszustand der wichtigsten Bauteile des Gebäudes, ist in einem guten Zustand.

Erhaltungszustand:

An dem Gebäude wurden keine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Der Erhaltungszustand wird deshalb als renovierungsbedürftig bewertet.

Ausstattung

Außenwände:

UG: Umfassung 36,5 cm Beton B15

EG-DG: Umfassung 36,5 cm Maurerziegel + zusätzlich ca. 10 cm Wärmedämmverbundsystem = Gesamtstärke Außenmauern rund 46 cm !!!

Verputzt und gestrichen

Dach:

Satteldach 25° bzw. 28°, Hohlfalzziegel engobiert (braun)

Keine Dämmung vorhanden

Rinnen und Fallrohre aus Kupfer

Fenster und Außentüren:

Fenster mit Holzrahmen und zweifach-Isolierverglasung vor 1995

Rollladen manuell

Außentüre aus Holz mit Lichtausschnitt, Wärmeschutz vor 1995

Innenwände und -Türen:

UG: Trag- und Trennwände 24- bzw. 11,5 cm Hochlochziegel

EG: Trag- und Trennwände 24- bzw. 11,5 cm Hochlochziegel

EG: Leichte Türen (Röhrenspan), teilweise mit Lichtausschnitt

EG: Glastüre zum Treppenhaus

DG: nicht ausgebaut

Deckenkonstruktion und Treppen:

Stahlbeton-Massivdecke mit schwimmendem Estrich

Teilweise Deckenvertäfelung mit Holzpaneelen, teilweise Rohbetondecke

Gewendelte Treppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag, ohne Geländer

Fußböden:

Fliesen- und Natursteinbelag in einfacher Art und Ausführung,

teilweise keine Böden vorhanden

Sanitäreinrichtungen:

Ein Bad mit Waschbecken, Wanne und Dusche

Ein Gäste-WC mit Waschbecken, WC und Bidet

Boden- und Wandfliesen, raumhoch gefliest

Plattenbelag und Einrichtung in einfacher Art und Ausführung

Heizung:

Elektronisch gesteuerte Zentralheizung mit Pufferspeicher (Baujahr 2021)

Energieträger: Holz

Fußbodenheizung

PV-Anlage:

Eine PV-Anlage ist auf dem Dach in Ausrichtung Süden vorhanden,

Installationsjahr: 2009,

Leistung: 15.000 KWp

Terrasse:

Eine Terrasse ist im EG vorhanden, Ausrichtung: Süden, Plattenbelag in einfacher Art und Ausführung

Balkon:

Ein Balkon ist im DG vorhanden, Ausrichtung: Osten, Plattenbelag in einfacher Art und Ausführung

Garage:

vollständig unterkellert, Sektionaltor mit Elektroantrieb

Sonstiges:

Zählerschrank vor 1985 mit Unterverteilung, Kipp- und Drehsicherungen, FI-Schalter vorhanden

LAN- und Fernsehanschlüsse, Glasfaseranschluss liegt im Haus

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Stadt-/Ortsteil:

86647 Buttenwiesen, Ortsteil: Pfaffenhofen

Nähere Umgebung:

- Reines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Umgebungsbebauung: Altbau in überwiegend ein bis zweigeschossiger Bauweise

Verkehrsanbindung:

- Entfernung nächste Bushaltestelle Buttenwiesen, Abzweigung Pfaffenhofen: 1 km, Unterthürheim, Altes Lagerhaus: 1 km
- Entfernung nächster Bahnhof Mertingen: 12 km
- Entfernung nächste Bundesstraße

B16 bei 89443 Schwenningen: 10 km,

B2 bei 86690 Mertingen: 12 km

- Entfernung nächster Autobahnanschluss A8 bei Gersthofen: 35 km
- Entfernung Flughafen München: 115 km

Parkmöglichkeiten:

Stellplatz und Garage am Objekt vorhanden

Infrastruktur:

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sind innerhalb eines Radius von ca. 2 km Kilometer erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des längeren Bedarfs sind im Stadtbereich Wertingen (Entfernung: 6 km) ausreichend vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

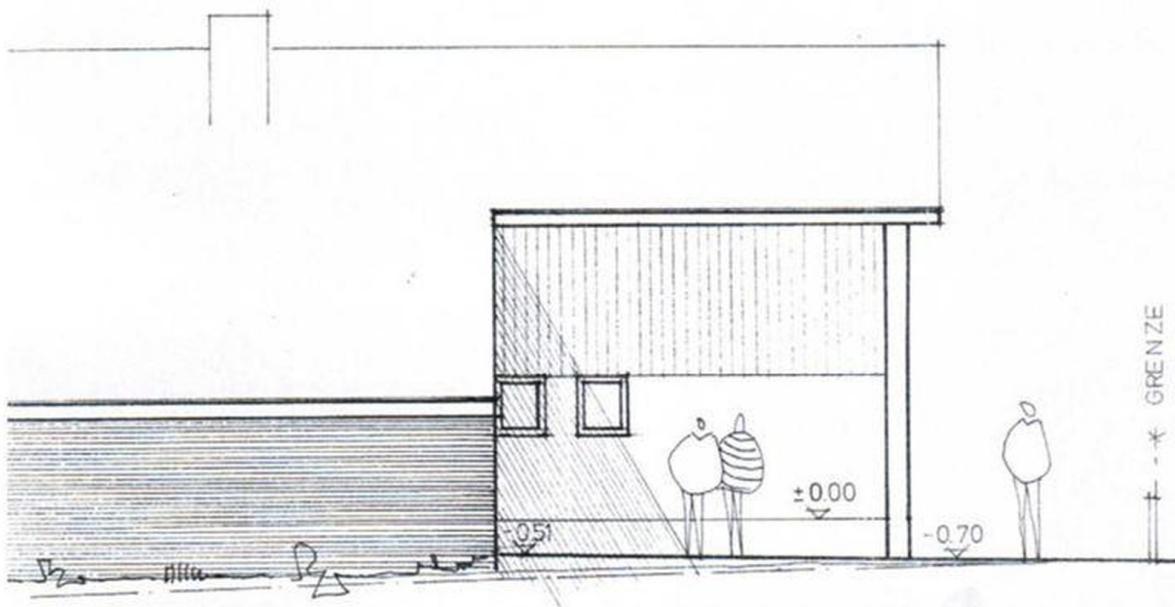
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	280,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



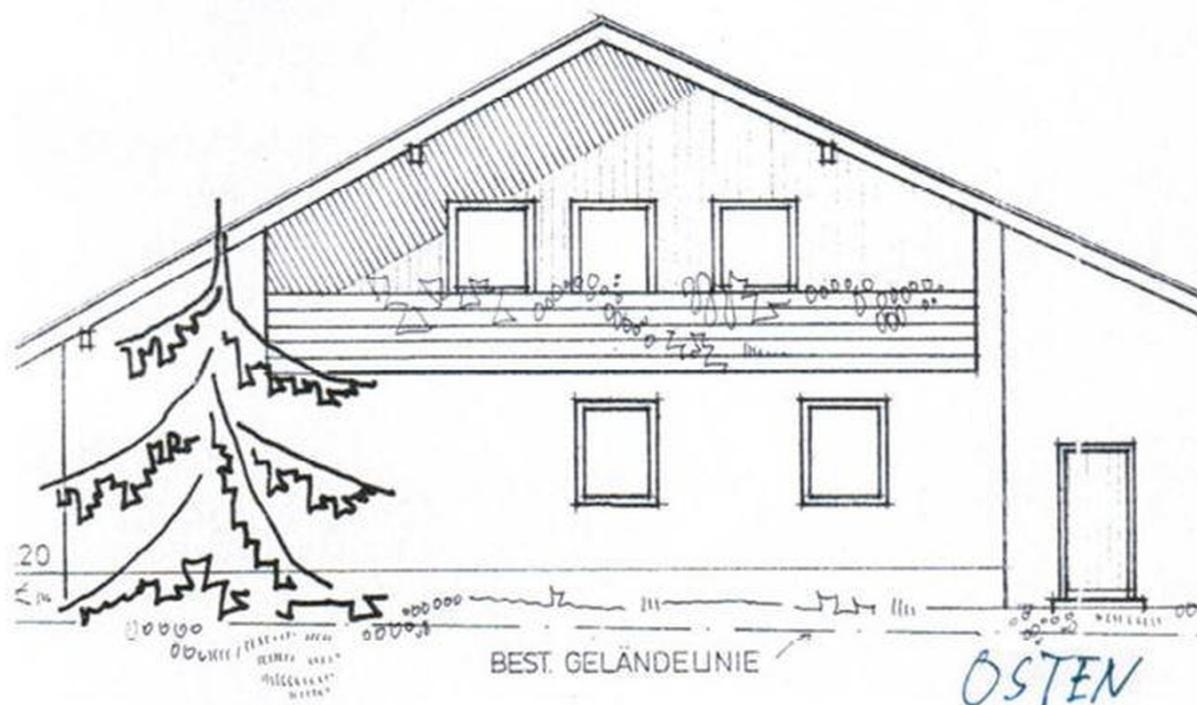
Außenansicht Westen

Exposé - Galerie



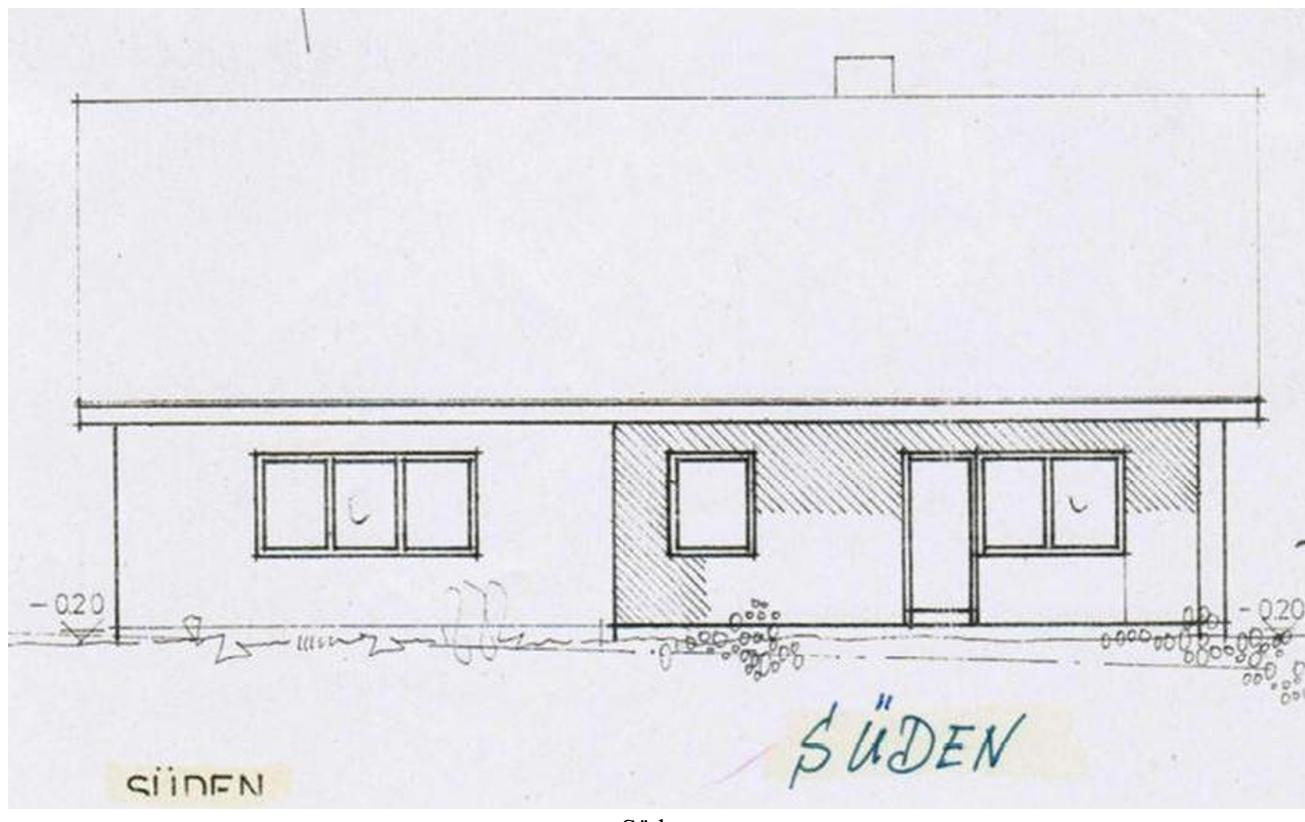
NORDEN

Norden

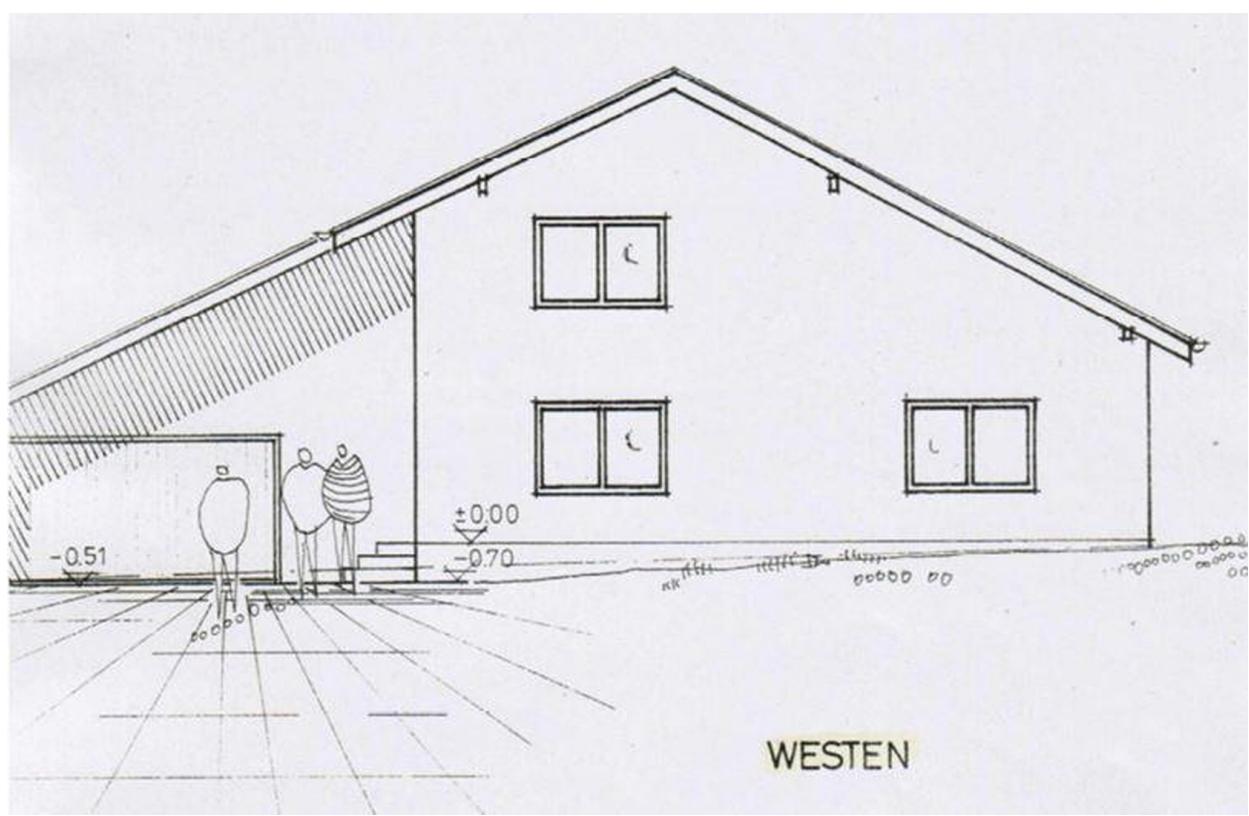


Osten

Exposé - Galerie

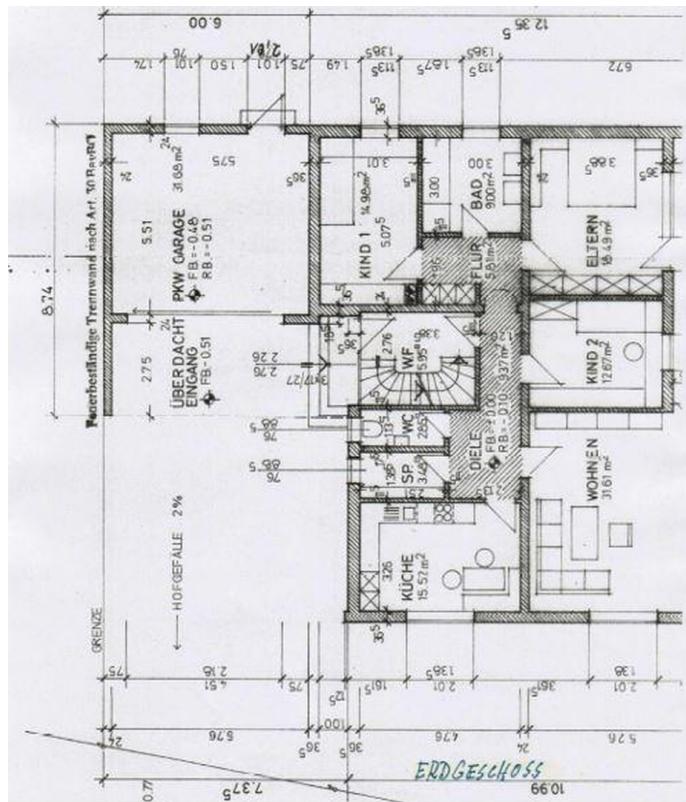


Süden

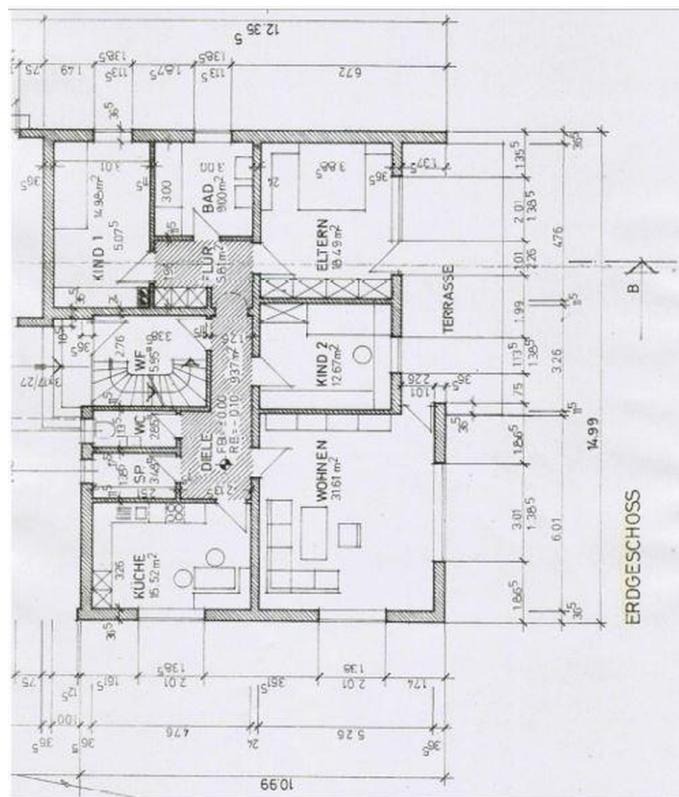


Westen

Exposé - Galerie

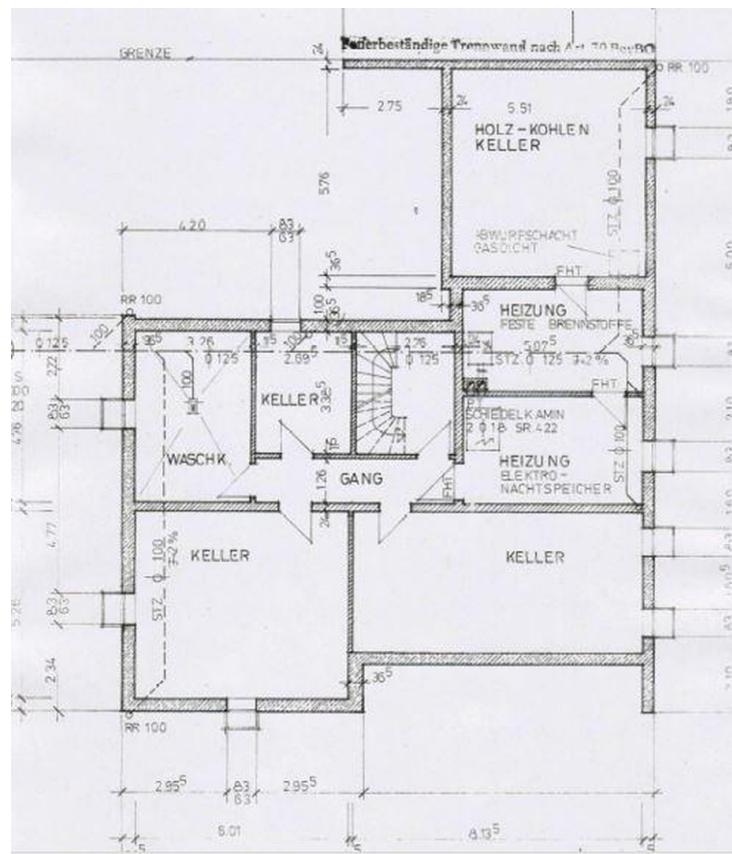


Grundriss EG mit Garage



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss Keller

