

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gerhardshofen

### Attraktives freistehendes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-396691

### Einfamilienhaus

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:  
Köhler

91466 Gerhardshofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	837,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Text 2

zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes, schönes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>. Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch seine moderne Ausstattung.

Im gesamten Haus wurden 2024 hochwertige Glastüren eingebaut, die dem Innenbereich eine lichtdurchflutete Atmosphäre verleihen. Die neue Eingangstür mit Fingerscan bietet modernen Komfort und hohe Sicherheit.

Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt über vier helle Zimmer sowie eine großzügige, offene Wohnküche mit Kachelofen. Die Räume bieten viel Potenzial für individuelle Gestaltung und Raum für Kinder.

Wohnen und arbeiten sind hier ebenfalls ausgezeichnet vereinbar.

Das große Badezimmer ist mit Fenstern, Badewanne und Dusche ausgestattet.

Der Dachboden sowie der Raum über der Garage sind bereits für den Ausbau vorbereitet – inklusive verlegter Fußbodenheizung. Auch das Souterrain kann als Wohnraum genutzt werden. Es verfügt über einen separaten Eingang, ein kleines Bad mit Dusche, große helle Fenster und ebenfalls Fußbodenheizung und Heizkörper in den Wohnbereichen.

Die große Terrasse erstreckt sich über die gesamte Hauslänge, der Balkon im Obergeschoss über die komplette Hausbreite. Der 837 m<sup>2</sup> große Garten bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Zusätzlich zur Garage gibt es zwei weitere Stellplätze.

Das Haus eignet sich auch als Mehrgenerationenhaus oder für Familien mit Platzbedarf. Durch die vorhandenen Ausbaumöglichkeiten bietet es viel Potenzial für die Zukunft.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend – ideal für Familien. Kindertagesstätte, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheke und Ärzte sind bequem erreichbar. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Seit Januar ist das Haus mit Glasfaser – Anschluss ausgestattet.

Im April erfolgte der Umbau auf Wärmepumpe und Photovoltaik.

Die Garage verfügt über einen Starkstrom - Anschluss zum Laden von Elektrofahrzeugen.

Auf einen Blick:

- 165 qm Wohnfläche
- 837 qm Garten
- großer Wohn-/Essbereich
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Einliegerwohnung im Souterrain
- gr. gepflegter Garten
- Garage m. elektrischem Garagentor
- 2 Stellplätze vor dem Haus
- Dachböden ausbaufähig

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt von privat, es fällt keine Maklergebühr an.

Der Verkaufspreis ist verhandelbar.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Eingang / Flur



Aufgangsbereich

# Exposé - Galerie



Büro



Bad