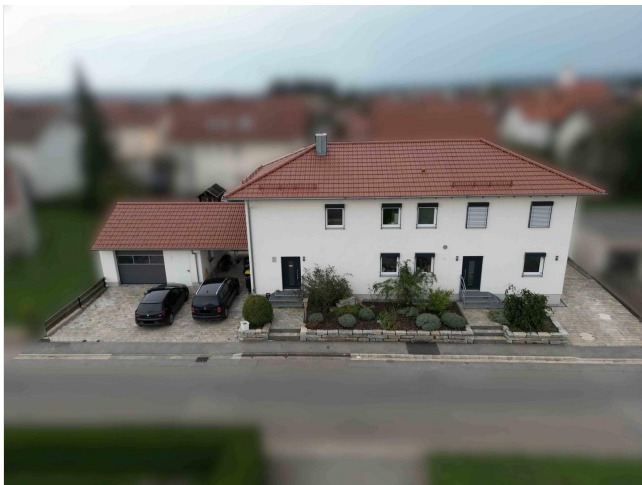


Exposé

Einfamilienhaus in Breitenbrunn

**PRVISIONSFREI, Wohnhaus mit Einliegerwohnung
(separate Zugänge), KERNSANIERT 2020, Anbau NEU
2020**



Objekt-Nr. OM-415647

Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

87739 Breitenbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	810,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Breitenbrunn präsentiert sich dieses großartige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Traum für Eigennutzer und Kapitalanleger. Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Lage und wurde 2019-2020 komplett kernsaniert und mit einem neuen Anbau (kann als separate Wohneinheit genutzt werden) versehen. In diesem Zuge wurde auch ein neuer Carport und eine Garage gebaut.

Bei der Kernsanierung (Wohneinheit 1) wurden sämtliche Leitungen (Elektro, Wasser, Abwasser, etc.) erneuert. Der komplette Fußbodenaufbau wurde neu gemacht (Fußbodenheizung, Zementestrich, etc.). Alle Fenster und Türen wurden neu gemacht (3-fach Verglasung). Die Fassade wurde mit einem ökologischen Vollwärmeschutz zusätzlich gedämmt (Holz Aufständering mit Holzfaser isoliert und Holzfaser Putzträgerplatte). Der Dachaufbau und Dacheindeckung wurde neu gemacht. Der Keller wurde umlaufend freigelegt, abgedichtet und isoliert. Die komplette Haustechnik wurde erneuert (Grundwasser-Wärmepumpe, Pufferspeicher, etc.). Die Wände, innen wie außen wurden neu verputzt und gestrichen. Also im Prinzip einmal alles neu :)

Der Anbau (Wohneinheit 2) wurde komplett neu in Holzständerbauweise errichtet.

Die Rund 190m² familienfreundliche Wohnfläche auf 2 Etagen bieten mitunter 4 Schlafzimmer und somit zusätzlich ideale Bedingungen für eine (Mehrgenerationen-) Familie oder Paare.

Attraktiv für Anleger und Selbstnutzer ist die Immobilie auf dem ca. 810 m² großen Grundstück dank der Einliegerwohnung welche momentan noch selbst genutzt wird und somit nicht fest vermietet ist. Die beiden Wohnungen haben jeweils einen separaten Eingang, könnten aber jederzeit mit einem Durchbruch verbunden werden.

Die hellen, lichtdurchflutenden Räume mit modernen Fußböden und Zimmertüren sind allesamt mit einer Fußbodenheizung (Wärmepumpe) ausgestattet. Alle Zimmer können über elektrische Jalousien verdunkelt werden. In beiden Gebäudeteilen sind bereits Küchen verbaut. Im Wohnzimmer ist ein Schwedenofen verbaut welcher im Handumdrehen eine gemütliche Atmosphäre in Ihr neues Zuhause bringt.

Ein besonderes Highlight ist neben den Terrassen der großzügige Garten mit (Hoch-)Beeten, Gewächshaus, einem kleinem Teich und genügend Platz.

Die großzügige Garage, ein Gartenschuppen, sowie eine offene Überdachung bieten mehr als ausreichend Platz für Fahrräder, Brennholz und Gartenutensilien.

Der großzügige Keller mit Außenzugang, sowie der Dachspeicher sorgen für Ausreichend Strauraum und Gestaltungsmöglichkeiten (z.B. Fitnessraum).

Seit 2023 liegt Gas und Glasfaser im Haus.

Mit der PV Anlage mit ca. 8kWp mit dazugehörigem Wechselrichter und Speicher (7,68kWh) nutzen Sie bis zu 60% des Solarstroms selbst.

Kein Notverkauf!

Neugierig geworden? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

*Energieausweis liegt vor:

Passivhausstandart Energieeffizienzklasse a+

Aufteilung Hauptwohnung:

*Erdgeschoss:

- Flur

- Gäste-WC
- großer Wohn-und Essbereich mit Küche
- Terrasse mit Garten
- *Obergeschoss:
- Flur
- Bad mit Dusche und Badewanne
- 3 Schlafzimmer (eines davon mit Ankleide)

*Kellergeschoss: (Momentan nicht beheizt)

- Flur
- Heizraum
- Hauswirtschaftsraum
- Lagerraum/ Werkstatt
- Hobbyraum (mit Lichtböschung)

Aufteilung Einliegerwohnung:

*Erdgeschoss:

- Windfang
- großer Wohn-und Essbereich mit Küche
- Terrasse
- Stauraum unter Treppe

*Obergeschoss:

- Flur
- großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer

*Weiteres:

- In allen Räumen Fußbodenheizung (außer Keller)
- Wärmepumpe 2020 inkl. Solaranlage und Speicher
- seit 2023 Gasanschluss
- seit 2023 liegt Glasfaser im Haus
- elektr. Jalousien an jedem Fenster
- Anbauküchen
- ein Garagenstellplatz
- ein Carportstellplatz
- zwei Außenstellplätze
- Teich im Garten
- Überdachung (für Hänger, Brennholz oder Fahrräder)

- Gartenhütte
- Gewächshaus
- versch. Beete und Hochbeete
- Neuer Gartenzaun rund ums Grundstück
- gepflasterte Hofeinfahrten

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Lage

Dieses grundsolide und moderne Anwesen liegt in Breitenbrunn, einem idyllischen Ort im Unterallgäu. Die Lage ist vom ländlichem Charme und Ruhe geprägt und dennoch ausgezeichnet mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbunden. Die nächste Autobahnanbindung ist in nur 15 Minuten erreichbar, ebenso wie der nächste Hauptbahnhof. Eine Bahnanbindung ist im Ort vorhanden und zu Fuß in 5 Minuten erreichbar. Für Reisende ist der nächste Flughafen (Memmingerberg) in nur 20 Minuten erreichbar. Ein Kindergarten, sowie versch. Restaurants sind im Ort Fußläufig zu erreichen.

In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, darunter Fahrradwege, Wanderwege und reizvolle Seen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche EG WE1

Exposé - Galerie



Flur EG WE1



Esszimmer EG WE1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG WE1



Flur OG WE1

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer OG WE1



Kinderzimmer OG WE1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG WE1



Windfang EG WE2

Exposé - Galerie



Küche EG WE2



Wohnzimmer EG WE2

Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG WE2



Schlafzimmer OG WE2

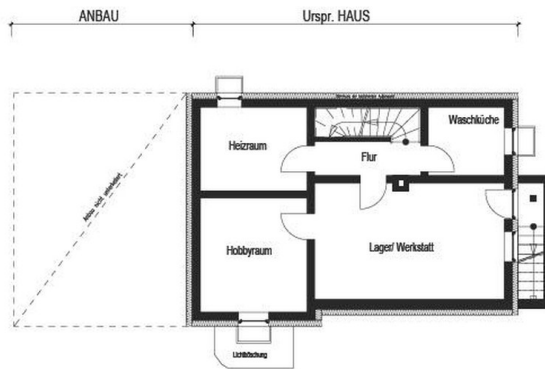
Exposé - Galerie



Bad OG WE2

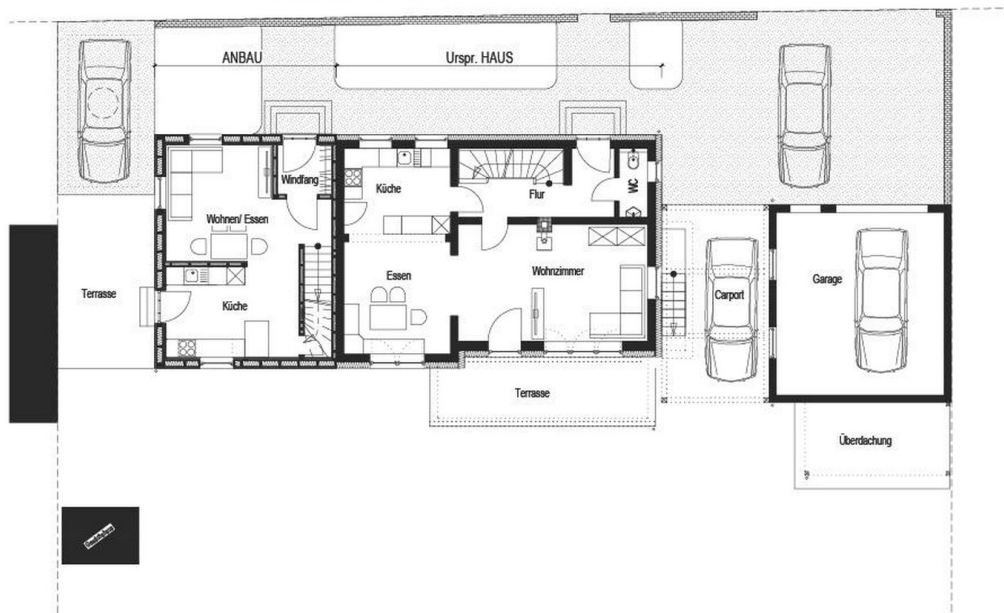
Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Grundriss KG

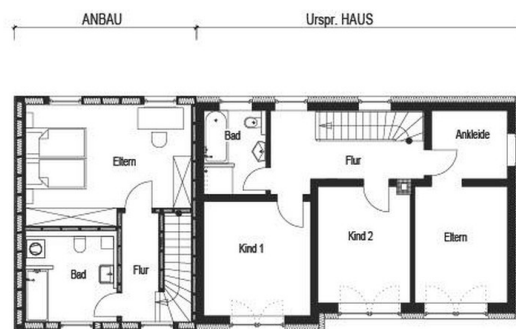
Erdgeschoss



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



Grundriss OG